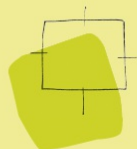


bestemmingsplan
Landgoed Börkerheide te
Westerbork



ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Landgoed Börkerheide te Westerbork

ontwerp 01-11-2023

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Recreatie - Verblijfsrecreatie 2	15
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 6	Algemene bouwregels	23
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 9	Overige regels	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 10	Overgangsrecht	31
Artikel 11	Slotregel	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Landgoed Börkerheide te Westerbork met identificatienummer NL.IMRO.1731.Beilerstraat13aWB-ONT1 van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 bestemmingsplan:

De geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan- of uitbouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteiten in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;

1.7 aan huis verbonden beroep:

het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

1.8 archeologisch waardevol gebied:

een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.9 archeologische waarden:

voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingsbeeld:

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap;

1.12 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.13 bed & breakfast(eenheid):

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor recreatief nachtverblijf en ontbijt;

1.14 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie van een recreatieve nachtverblijven, dat daar permanente wisselende recreatieve (nachts)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimte en dergelijke;

1.16 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.17 bestaande:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een vergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan;

1.18 bestemmingsgrens:

grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.21 bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand, dan wel aangebouwd;

1.22 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.23 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 dak:

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.28 erf:

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het bestemmingsplan deze nrichting niet verbiedt;

1.29 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.30 gastouderopvang:

een specifieke vorm van kinderopvang in de eigen woning van de gastouder of woning waar de kinderen woonachtig zijn met, op grond van de Wet kinderopvang, een maximum van 6 kindplaatsen, waarbij ook de eigen kinderen tot 10 jaar meetellen;

1.31 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.32 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.33 geluidsgevoelige objecten/gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.34 hogere waarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.35 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.36 horeca-activiteiten:

een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecagebruik dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren, zoals een theehuisje, ijssalon, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant, wijnhuis en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.37 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.38 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

1.39 kampeermiddel:

1. een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;

1.40 kampeerterrein:

een terrein of een deel van een terrein bedoeld voor verblijfsrecreatie in die zin dat het ter beschikking wordt gesteld voor het plaatsen, dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.41 kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

1.42 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap. Bij de afweging van het begrip 'landschappelijke waarden' zal de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe (februari 2000) steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

1.43 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen, dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling. Onderdeel van de afweging van het begrip 'milieusituatie' zal ook de bodembescherming zijn;

1.44 natuurlijke waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.45 normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.46 overkapping:

een bouwwerk dat is voorzien van een plat dak, dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

1.47 peil:

1. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
2. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
3. bij ligging anders dan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
4. bij aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij of aan een bestaande woning: de bestaande peilmaat van de woning;

1.48 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.49 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.50 recreatief nachtverblijf:

een recreatiewoning, caravan, stachalet, trekkershut of ander gebouw dat gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.51 recreatiewoning:

een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet, (sta)chalet, stacaravan, tenthuisje, trekkershut en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat of die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar recreatief te worden bewoond;

1.52 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.53 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.54 stachalet:

1. een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen, niet zijnde een

- kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;
2. een stacaravan met een grotere oppervlakte dan 40 m²;

1.55 tenthuisje:

een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, waaronder in ieder geval tentdoek, niet zijnde een kampeermiddel of een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;

1.56 trekkershut:

houten blokhut of soortgelijke lichte constructie voor 4-6 personen met slaap-, kook- en zitgelegenheid voor recreatief dag- en/of nachtverblijf voor passanten;

1.57 verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.58 vloeroppervlak:

totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen;

1.59 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, indien een woning met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.60 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtsreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.61 vrijstaand bijgebouw:

een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

1.62 watergang:

een min of meer lijnvormig watervoerend object met vrij wateroppervlak, zoals een beek, een vaart, een sloot of een greppel;

1.63 weg:

alle voor het openbaar rijverkeer of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

1.64 wonen:

het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;

1.65 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste kant van het dak of van de kap. De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkste hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerterrein en/of in de vorm van recreatieve nachtverblijven, voor de bedrijfsmatige exploitatie;
- b. verblijfsrecreatie in de vorm van bijzondere en innovatieve recreatieve nachtverblijven, zoals tipi's, boomhutten en -villa's en dergelijke, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bijzondere verblijfsaccommodaties';

met daaraan ondergeschikt:

- c. voorzieningen voor het beheer die ten dienste staan van de recreatieve functie, zoals het gebruik van gebouwen ten behoeve van het opslaan van materialen en machines;
- d. voorzieningen voor de dienstverlening die ten dienste staan van de recreatieve functie, zoals een (overdekt) zwembad, horecagelegenheid, receptie, ondergeschikte detailhandel, kantoren, magazijnen, en/of sanitaire ruimten;
- e. een galerie en daarbij behorende theetuin met een vloeroppervlakte van max. 100 m²;
- f. het wonen ten behoeve van de recreatievoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- g. het behoud en het versterken van een goede landschappelijke inpassing;
- h. tuinen en terreinen;
- i. sport- en speelvoorzieningen/-terreinen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen en singelbeplanting;
- l. wegen en paden;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- o. gebouwen, waaronder overkappingen;
- p. bedrijfswoningen;
- q. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning en bergingen bij recreatieve nachtverblijven;
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Recreatieve nachtverblijven

Voor het bouwen van recreatieve nachtverblijven gelden de volgende regels:

- a. de recreatieve nachtverblijven worden vrijstaand gebouwd;
- b. het aantal recreatieve nachtverblijven bedraagt maximaal 120, waarbij de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 8.900 m² mag bedragen;
- c. de recreatieve nachtverblijven worden gasloos gebouwd;
- d. de onderlinge afstand tussen de recreatieve nachtverblijven bedraagt ten minste 3 m;
- e. voor de oppervlakte van een recreatief nachtverblijf, inclusief een vrijstaande of een in pandige berging, gelden de volgende maximale oppervlaktes
 1. 15 recreatieve nachtverblijven van ten hoogste 100 m²;
 2. 40 recreatieve nachtverblijven van ten hoogste 80 m²;
 3. 40 recreatieve nachtverblijven van ten hoogste 70 m²;
 4. 10 recreatieve nachtverblijven van ten hoogste 50 m²;
- f. de oppervlakte van vrijstaande bergingen bedraagt per recreatief nachtverblijf ten hoogste 6 m²;
- g. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m;

- h. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- i. de dakhelling bedraagt ten minste 15°, tenzij het recreatief nachtverblijf plat is afgedekt, in welk geval ook een eventuele uitbreiding van het recreatief nachtverblijf plat mag worden afgedekt;
- j. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen.

3.2.2 Bijzondere en innovatieve recreatieve nachtverblijven

Voor het bouwen van bijzondere en innovatieve recreatieve nachtverblijven gelden de volgende regels:

- a. bijzondere en innovatieve recreatieve nachtverblijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bijzondere verblijfsaccommodaties';
- b. er zijn ten hoogste 15 bijzondere en innovatieve recreatieve nachtverblijven toegestaan, met inachtneming van het totaal aantal recreatieve nachtverblijven zoals aangegeven in artikel 3.2.1, onder b.;
- c. in afwijking van artikel 3.2.1, onder e, bedraagt de oppervlakte van een bijzonder en innovatief recreatief nachtverblijf ten hoogste 120 m², inclusief bijbehorende bouwwerken, terras en/of trap, met inachtneming van de maximale gezamenlijke oppervlakte aan recreatieve nachtverblijven zoals aangegeven in artikel 3.2.1, onder b.;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m, met dien verstande dat:
 - 1. indien een boomhut of -villa wordt gebouwd, de vloerhoogte maximaal 3 m boven peil mag worden gesitueerd en de bouwhoogte, gemeten vanaf deze vloerhoogte, ten hoogste 6 m bedraagt;
- e. de onderlinge afstand tussen bijzondere en innovatieve recreatieve nachtverblijven bedraagt minimaal 15 m.
- f. tussen de bijzondere en innovatieve recreatieve nachtverblijven zijn hangbruggen e.d. toegestaan om een verbinding tussen de verblijven te bewerkstelligen.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken behorende bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen zal per recreatieterrein ten hoogste één bedragen;
- b. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- d. de maatvoering van een bouwwerk zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie gebouw	Max. oppervlakte (m ²)		Goothoogte (m)	Dakhelling (°)		Bouwhoogte (m)
	<i>per gebouw</i>	<i>gezamenlijk</i>		<i>min.</i>	<i>max.</i>	
Bedrijfswoning	150*	-	3,5	30	60	9
Bijbehorend bouwwerk bij bedrijfswoning	-	100	3,5	-	60	6,6

* tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen

3.2.4 Overige gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van overige gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend ten behoeve van beheer en dienstverlening als bedoeld in lid 3.1 sub c en d worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 5% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, waarbij de ruimten voor beheer en dienstverlening in bedrijfswoningen worden meegerekend;

- c. de goothoogte van de gebouwen of overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
- d. de dakhelling van de gebouwen zal ten hoogste 60° bedragen;
- e. de bouwhoogte van gebouwen of overkappingen zal ten hoogste 12 meter bedragen.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat het aantal vlaggenmasten niet meer dan twee bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Bevoegdheid*

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 9.1 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 sub a en d, voor de bouw van geschakelde recreatieve nachtverblijven onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de maximale oppervlakte van een recreatief nachtverblijf zal 100 m² zijn inclusief een berging/bijgebouw van maximaal 6 m²;
 - 2. deze recreatieve nachtverblijven mogen geschakeld gebouwd worden tot een maximum van drie recreatieve nachtverblijven, waarbij de totale bebouwde oppervlakte maximaal 250 m² zal zijn;
 - 3. de gemiddelde perceelsoppervlakte per recreatief nachtverblijf die 80 m² of kleiner is, is 300 m². De gemiddelde perceelsoppervlakte per recreatief nachtverblijf die een oppervlakte heeft van meer dan 80 m², is 400 m². Minder wordt slechts toegestaan indien kan worden aangetoond dat per recreatief nachtverblijf het gewenste ruimtelijke effect op een andere wijze kan worden bereikt;
 - 4. de recreatieve nachtverblijven zullen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
 - 5. er moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling goed landschappelijk inpasbaar is;
 - 6. er is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan: de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder), natuurlijke (Natura 2000 en NNN) en landschappelijke waarden (open gebieden, robuuste landbouwgebieden), de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. lid 3.2.3 sub a, voor de bouw van een tweede bedrijfswoning met dien verstande dat:
 - 1. de noodzaak is aangetoond dat voor het beheer van het terrein permanent toezicht noodzakelijk is en uit de bestaande bedrijfsomvang dan wel een met waarborgen omkleed bedrijfsplan blijkt dat er een duurzaam volwaardig meermansbedrijf wordt geëxploiteerd;
 - 2. de situering van de bedrijfswoning dient een duidelijke relatie te hebben met het bedrijf en moet binnen het verblijfsrecreatieve bedrijf plaatsvinden;
 - 3. uit een landschapsinpassingsplan blijkt dat de parkeervoorzieningen goed zijn ingepast en de aantrekkelijkheid van het platteland gewaarborgd blijft en de uitvoering van landschappelijke inpassingsmaatregelen wordt gegarandeerd;
 - 4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- c. lid 3.2.3 sub d, en worden toegestaan dat de oppervlakte van een bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 250 m²;
- d. lid 3.2.4 sub b, en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 10%, mits:
 - 1. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en

landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- e. lid 3.2.4 sub e, en worden toegestaan dat de maximale hoogte wordt vergroot tot 15 meter voor de bouw van ondergeschikte delen van een gebouw, zoals een glijbaan of liftschacht.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, en/of een bijgebouw bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een ander bedrijf uit categorie 1 of 2 van de Bijlage 1 Staat van bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:
 1. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de bedrijfswoning, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 3. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in een bijgebouw bedraagt niet meer dan 45 m²;
 4. parkeren vindt op eigen erf plaats;
 5. er vindt geen detailhandel plaats anders dan productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van aan de recreatieve functie ondergeschikte detailhandel.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van bouwwerken en kampeermiddelen, met uitzondering van de bedrijfswoning, voor permanente bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan in de vorm van bedrijfsmatige exploitatie;
- c. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, anders dan bedoeld in lid 3.4.1 sub a;
- d. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- e. het gebruik van een bedrijfswoning voor meer dan één huishouden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in lid 3.4.1 sub b.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een recreatief nachtverblijf, zoals bedoeld in lid 3.2.1, kan uitsluitend worden verleend indien de natuurwaarden worden behouden zoals benoemd in de beknopte natuurtoets, zoals opgenomen in Bijlage 2 of indien dat niet het geval is: nader onderzoek op grond van de Wet natuurbescherming is uitgevoerd en eventuele ontheffingen zijn verleend.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 onder a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

De woorden 'het rapport als bedoeld onder a' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van en werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm;
 2. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte;
 5. gebieden met een kleinere oppervlaktemaat dan 500 m² en ondieper dan 30 cm die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m uit de bestemming 'Waarde - Archeologie 1';
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 1. die plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;

2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. die het normale onderhoud betreffen;
 4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (aanleg)vergunning;
 5. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en er een deskundigenadvies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bouwen kleinschalige windturbines, kleinschalige zonneparken en grondgebonden zonnepanelen

Het bouwen van:

- kleinschalige windturbines;
- kleinschalige zonneparken; en
- grondgebonden zonnepanelen

is niet toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- e. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
- f. het vernielen en/of aantasten van monumentale bomen;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- h. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf in de vorm van bed & breakfast, met uitzondering van bestaande bed & breakfastaccommodaties.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

- a. Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat:
 1. openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 - de hoogte van de gebouwtjes niet meer bedraagt dan 3 m.
- b. De onder sub a bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. het bebouwingsbeeld.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder),
- natuurlijke (Natura 2000 en NNN) en landschappelijke waarden (open gebieden, robuuste landbouwgebieden);
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
- de verkeersveiligheid.

9.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de milieusituatie;
- de landschappelijke waarden;
- de natuurlijke waarden;
- de geomorfologische waarden;
- de cultuurhistorische waarden;
- de archeologische waarden;
- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, onder andere ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en het zicht op de karakteristieke en monumentale bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 2', 'specifieke bouwaanduiding - molen' en de monumentale bomen ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

9.3 Parkeernorm

Als uitgangspunt geldt dat in alle bestemmingen op eigen erf dient te worden geparkeerd. Hiervan kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken indien in het geval van nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van deze ontwikkeling op een goede wijze kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, als bedoeld sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het gestelde in sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Landgoed Börkerheide te Westerbork'.

