



&RESULTAAT

TAM-OMGEVINGSPLAN HF 22Q - BROEKSTUKKENWEG ONG. ZWEELOO

bestemmingsplan

BOUW



TAM-omgevingsplan HF 22Q - Broekstukkenweg ong. Zweeloo

Adviseur ROM

M. ten Hagen

Datum:

14-11-2025

Inhoudsopgave

Planregels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen	11
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan	14
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Ontginningenlandschap	14
Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 6 Algemene bouwregels	23
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 9 Algemene procedureregels	29
Artikel 10 Overige regels	30

Planregels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Broekstukkenweg ong. te Zweeloo en is als nieuw hoofdstuk 22Q opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Coevorden. Dit hoofdstuk wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.regelsopdekaart.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22Q van het omgevingsplan van de gemeente Coevorden. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22Q' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22Q' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een dienstverlenend beroep of bedrijf dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.2 aanduiding

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

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt, boomfruitteelt en een kwekerij daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf;

1.5 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf waar overwegend door middel van handwerk producten worden vervaardigd, bewerkt, onderhouden of hersteld;

1.6 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingsbeeld

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

1.9 bed&breakfast

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, met maximaal zes kamers en maximaal 10 personen, die in beginsel deel uitmaakt van het hoofdgebouw en onder omstandigheden in een bijgebouw mag worden gerealiseerd, zonder dat sprake is van een permanente woonsituatie;

1.10 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.11 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, bestaand of vergund op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

1.13 bedrijfswoning

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

1.14 bestaande

bestaand en legaal aanwezig of vergund op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

1.15 bestaande bebouwing

bebouwing die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel gebouwd is of gebouwd kan worden overeenkomstig de Omgevingswet of krachtens die wet gegeven voorschriften;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0109.100OP00057-0002 met de bijbehorende regels met bijlagen;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 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; voor zover het bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning betreft, wordt voor de toepassing van dit begrip in afwijking van het begrip hoofdgebouw de bedrijfswoning aangemerkt als hoofdgebouw;

1.20 boomfruitteelt

de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

1.21 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;

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback;

1.24 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voorzover twee bouwpercelen middels de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel.

1.25 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 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;

1.28 bruto vloeroppervlak van een gebouw

de som van de bepaalde vloeroppervlaktes van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. De oppervlakte van buitenruimten als loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden hier niet tot berekend.

1.29 chalet

een gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 70 m², bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.30 co-substraten

organische materialen/producten, die mogen worden toegevoegd aan een mestvergistingsproces, waarbij het eindproduct nog steeds onder de definitie van meststof valt als bedoeld in de milieuwetgeving;

1.31 containerteelt

het kweken van planten/boompjes in potten op een geslotenbed-ondergrond of een openbed-ondergrond met drainage;

1.32 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.33 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.34 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

1.35 diepploegen

grondbewerking dieper dan 0,3 m;

1.36 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.37 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.38 extensief recreatief medegebruik

recreatief medegebruik dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen, en dat slechts beperkt beslag op de ruimte legt. Voor het extensieve recreatief medegebruik is geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk, maar kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes. Onder extensief recreatief medegebruik wordt in elk geval niet verstaan gebruik zoals paintball, boerengolf, een maïsdoolhof en gemotoriseerde sporten;

1.39 extensieve (dag)recreatie

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.40 gebouw

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

1.41 gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.42 glastuinbouwbedrijf

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.43 grondgebonden agrarisch bedrijf

een veehouderij met een bedrijfsvoering waarbij in overwegende mate ruwvoer van eigen land wordt betrokken en mest in overwegende mate op eigen land wordt afgezet, waarbij onder eigen land wordt verstaan land dat in eigendom is, gepacht of gehuurd is of om niet wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfsvoering, alsmede een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf;

1.44 hobbymatig agrarisch gebruik

het telen van gewassen en/of het houden van dieren, anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf en niet zijnde een (volks)tuin;

1.45 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is; indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een (bedrijfs)woning aanwezig is, wordt voor de toepassing van het bepaalde over bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning die woning als hoofdgebouw aangemerkt;

1.46 houtteelt

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.47 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

1.48 kampeerauto

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor recreatief nachtverblijf;

1.49 kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;

enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.50 kampeerterrein

een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen, dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.51 kap

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

1.52 kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal;

1.53 kleine windturbine

een bouwwerk voor het opwekken van elektrisch vermogen uit wind, met een ashoogte van niet meer dan 15,00 m;

1.54 kleinschalig kamperen

verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter op een agrarisch bouwperceel of op een woonperceel van tenminste 5.000 m², in de vorm van een kampeerterrein voor maximaal 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans;

1.55 kwekerij

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel containerteelt;

1.56 landbouwinrichting

een inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht;

1.57 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.58 landschapselementen

elementen in het landschap die bepalend zijn voor de kernkwaliteit van een gebied;

1.59 loonbedrijf

een bedrijf, gericht op het verrichten en leveren van diensten en de daarbij behorende producten aan agrarische bedrijven (agrarisch loonwerk), alsmede het verrichten van cultuurtechnische werkzaamheden en grondverzetwerkzaamheden;

1.60 maaiveld

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.61 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in hoofdstuk 3 t/m 7 van het besluit bouwwerken leefomgeving;

1.62 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.63 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.64 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 5.1 van de Omgevingswet;

1.65 peil

peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;

peil bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

1.66 permanente bewoning

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

1.67 plan

het bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan HF 22Q - Broekstukkenweg ong. Zweeloo" met identificatienummer NL.IMRO.0109.100OP00057-0002 van de gemeente Coevorden;

1.68 recreatiebedrijf

een bedrijf ten behoeve van het organiseren van dagrecreatieve evenementen dan wel het verhuren van middelen ten behoeve van dagrecreatieve evenementen met bijbehorende opslagvoorzieningen;

1.69 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.70 recreatief verblijf

verblijf voor recreatie door bij voorkeur wisselende gezinnen of daarmee gelijk staande personen of groepen van personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

1.71 recreatiewoning

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.72 silo

een bouwwerk dat dient voor het opslaan van mest, veevoeder, graan of andere bulkstoffen ten behoeve van een agrarisch bedrijf;

1.73 stacaravan

een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan;

1.74 stedenbouwkundig

ruimtelijke verschijningsvorm van bebouwing, die wordt bepaald door de situering, aansluitende terreinen, bouwmassa's, gevelindeling en dakvormen;

1.75 teeltondersteunende kassen

teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van kassen;

1.76 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating;
- b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- c. het bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water) of
- d. het voorkomen van schade door vorst;

1.77 tent

een in hoofdzaak uit textiel of ander daarmee vergelijkbaar materiaal vervaardigd onderkomen dat gemakkelijk is op te vouwen, bestemd voor recreatief verblijf;

1.78 toeristische standplaats

een plaatsingsmogelijkheid voor een kampeermiddel;

1.79 trekkershut

een kleinschalig gebouw bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting voor recreatief dag- en nachtverblijf is bedoeld;

1.80 verblijfsrecreatie

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

1.81 vergisting

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën waarbij methaangas vrijkomt;

1.82 verplaatsing

het verplaatsen van een in het plangebied reeds aanwezig agrarisch bedrijf naar een locatie waar nog geen agrarisch bouwvlak ligt;

1.83 vloeroppervlak

gezamenlijke oppervlakte van de bouwlagen;

1.84 volwaardig (agrarisch) bedrijf

een (agrarisch) bedrijf waaruit een zelfstandig en reëel inkomen voortkomt voor minimaal één huishouden;

1.85 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.86 watergang

een werk, al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren; de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

1.87 winkel

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

1.88 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.89 woonhuis

een hoofdgebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

1.90 zorgboerderij

een zorgfunctie waarbij de sociaal-medische opvang van personen, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn, en al dan niet gecombineerd wordt met agrarische activiteiten, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuurbeherende activiteiten.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

2.1 Gebouwen en bouwwerken

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, op de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

b. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant de goot, c.q. druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

c. 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;

d. 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 en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

e. 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;

f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

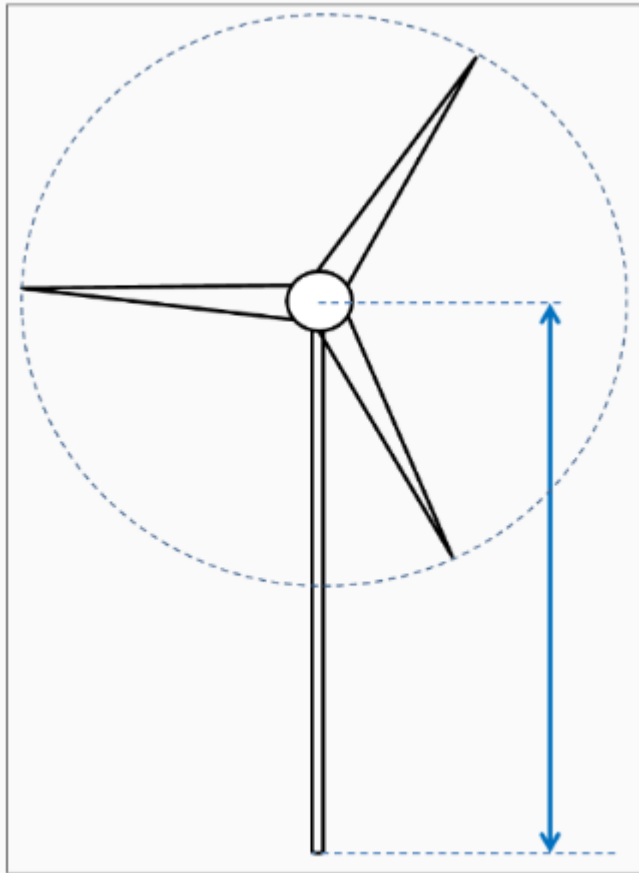
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden liftschachten, antennes, ventilatiekanalen en schoorstenen buiten beschouwing gelaten.

2.3 Windturbines

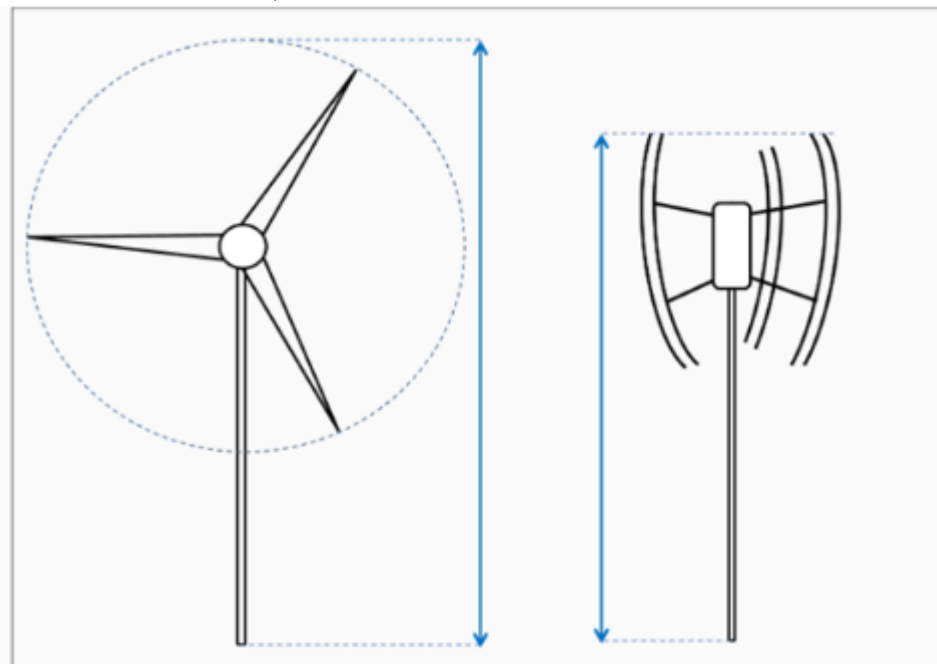
2.3.1 de ashoogte van een windturbine

- a. turbines met een horizontale as: vanaf het middelpunt van de as van de wieken tot aan het aansluitende afgewerkte terrein;
- b. turbines met een verticale as: vanaf de bovenkant van de rotor tot aan het aansluitende afgewerkte terrein;



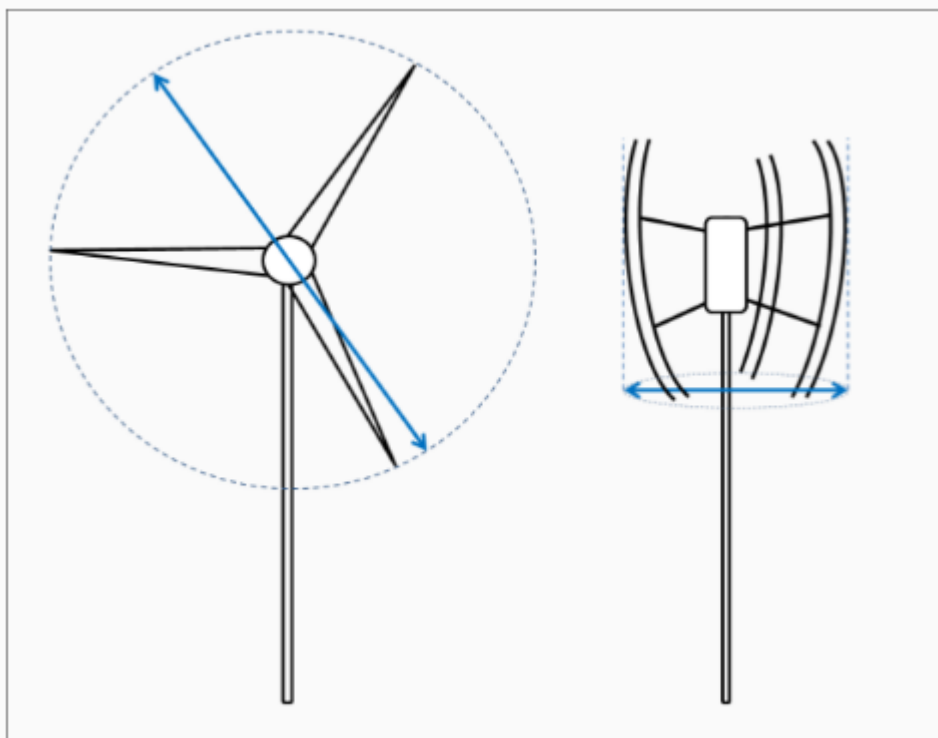
2.3.2 de tiphoogte van een windturbine

- a. turbines met een horizontale as: de ashoogte van een windturbine plus de straal van de rotorcirkel;
- b. turbines met een verticale as: de ashoogte van een windturbine plus het deel van de rotorbladen dat daarbovenuit steekt;



2.3.3 de rotordiameter

de diameter wordt bepaald door het maximale bereik van de rotordiameter, gemeten loodrecht op de as;



Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Ontginningenlandschap

3.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch met waarden - Ontginningenlandschap' heeft de volgende functies:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het ontginningenlandschap, zoals die tot uitdrukking komen in de openheid van het landschap, de opstreckende verkaveling, de kanalen en wijken, wegdorpen of verspreide bebouwing langs de ontginningsas;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met uitzondering van een kwekerij, boomfruitteelt en houtteelt, met dien verstande dat:
 1. per bouwvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'akkerbouw' uitsluitend een akkerbouwbedrijf is toegestaan;
 3. bloembollenteelt uitsluitend is toegestaan als wisselteelt als onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering;
 4. aan het agrarische bedrijf ondergeschikte nevenactiviteiten, zoals een zorgboerderij, boerderijwinkel, loonbedrijfwerkzaamheden, het be- en verwerken van eigen producten of een daarmee gepaard gaande ontvangstruimte, mede zijn toegestaan;
- c. hobbymatig agrarisch gebruik;
- d. bos-, natuur- en landschapselementen;
- e. erfbeplanting c.q. landschappelijke inpassing van de bebouwing;
- f. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- g. de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van de waterberging;
- h. extensieve (dag)recreatie;

met daarbij behorende:

1. gebouwen;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;

met dien verstande dat voeropslagvoorzieningen en mestopslagvoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak.

3.2 Beoordelingsregels

Op de gronden met de functie 'Agrarisch met waarden - Ontginningenlandschap' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze functie worden gebouwd. Voor bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de in de tabel genoemde verplichte situering, maximale oppervlakte, maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;

Bouwwerk	Verplichte situering	Maximale oppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
----------	----------------------	----------------------	---------------------	---------------------

- Gebouwen niet zijnde de bedrijfswoning - Voeropslag voorzieningen - Mestopslag voorzieningen	- Binnen het bouwvlak met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie achter het woongedeelte	- Buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken (de bedrijfswoning, voeropslagvoorzieningen en mestopslagvoorzieningen daaronder begrepen) maximaal bedragen 10.000 m ²	- binnen het bouwvlak 5m, men dient versande dat ter plaatse van een inrijopening de maximale goothoogte 6 m mag bedragen over een breedte van niet meer dan 6 m en men dient verstande dat een maximale goothoogte alleen geldt voor gebouwen - buiten het bouwvlak de bestaande goothoogte	- binnen het bouwvlak 13 meter - buiten het bouwvlak: de bestaande bouwhoogte
Bedrijfswoning	Binnen het bouwvlak	De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 250 m ²	2,5 meter	8 meter
Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning	Zie hierboven bij 'gebouwen'	De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 250 m ²	3 meter	6 meter
Erfafscheidingen	Binnen het bouwvlak, achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan			2 meter
Erfafscheidingen	Binnen het bouwvlak vóór de voorgevel en het verlengde daarvan			1 meter
Erfafscheidingen	Buiten het bouwvlak			1,5 meter
Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Binnen het bouwvlak			12 meter
Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Buiten het bouwvlak			3 meter

- b. per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. stallen mogen maximaal 1 bouwlaag bevatten ten behoeve van het houden van dieren;
- d. nieuwe stallen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien is aangetoond dat er geen significant negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen en de natuurlijke waarden van Natura 2000-gebieden;
- e. nieuwe stallen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien de lichtsterkte binnen niet meer dan 150 lux bedraagt dan wel de stal tussen 20.00 uur en 06.00 uur is voorzien van voorzieningen die de

lichtuitstraling met tenminste 90% reduceren;

- f. bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien zij landschappelijk worden ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen (waaronder dakhelling) van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de waterbergingscapaciteit;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

3.4 Specifieke beoordelingsregels

3.4.1 Afwijken

In afwijking van artikel 3.2 kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regels toch worden verleend en waarbij wordt toegestaan dat:

- a. de goothoogte van een opslagloods voor akkerbouwproducten maximaal 6 m bedraagt, indien en voor zover:
 - 1. de noodzaak aannemelijk is gemaakt;
 - 2. het gebouw landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit.
- b. de goothoogte van een afwijkende stalvorm maximaal 7 m bedraagt, indien en voor zover de stal landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit en waarin is aangetoond dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied, genoemd in Bijlage 2 Gebiedskarakteristieken en dat een goothoogte van 7 m goed kan worden ingepast;
- c. de bedrijfswoning op een andere locatie binnen hetzelfde bouwvlak wordt gebouwd, indien en voor zover de woning landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit;
- d. buiten het bouwvlak een schuilstal voor vee wordt gebouwd, mits:
 - 1. de afstand van de stal tot de weg niet meer bedraagt dan 5 m;
 - 2. bij de stal ten minste 0,5 hectare cultuurgrond voor langere tijd in gebruik is voor agrarische bedrijfsvoering dan wel voor hobbymatig agrarisch gebruik;
 - 3. de oppervlakte van de stal niet meer bedraagt dan 30 m²;
 - 4. de goothoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m;
 - 5. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
 - 6. de stal landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit;
 - 7. een uniforme materiaalkeuze wordt aangeboden;
 - 8. bij beëindiging van het gebruik als schuilstal, de schuilstal wordt verwijderd.

3.4.2 Afwegingskader

Een in 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;

- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

3.5 Specifieke functieregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van stallen, waarvoor de omgevingsvergunning is getoetst aan dit bestemmingsplan, indien de lichtsterkte meer dan 150 lux bedraagt dan wel de stal tussen 20.00 uur en 06.00 uur niet is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling naar buiten met tenminste 90% reduceren;
- b. het gebruik van schuilstallen voor het opslaan van landbouwgereedschap of (bouw)materiaal, als berging of als hobbyruimte;
- c. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak of buiten een bestemmingsvlak waarbinnen een (bedrijfs)woning is toegestaan als tuin;
- d. het niet (volledig) aanleggen van erfbeplanting die conform een erfinrichtingsplan, zoals voorgeschreven in (of gebaseerd op) een omgevingsvergunning, moet worden aangelegd;
- e. het vellen van de erfbeplanting die is aangelegd volgens een erfinrichtingsplan of beplanting die de functie van afschermdende beplanting en/of landschappelijke inpassing vervult;
- f. het wijzigen of verplaatsen van houtsingels of andere landschappelijke inpassingselementen zonder een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- g. het afgraven, egaliseren, ophogen en vergraven van zandkopjes, natuurlijk reliëf en dergelijke;
- h. het aanleggen van watergangen evenwijdig aan de ontginningsas ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - grootschalige ontginning';
- i. het dempen van wijken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - grootschalige ontginning';
- j. het verwijderen van bos-, natuur- of landschapselementen als bedoeld in 3.1.

3.5.2 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik in strijd met het omgevingsplan wordt niet gerekend:

het binnen het bouwvlak vergisten, drogen, vergassen en/of destilleren van mest of andere landbouwkundige (bij)producten en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie (zoals electriciteit of gas), indien en voor zover sprake is van de volgende wijze van be- of verwerking: het bedrijf verwerkt in hoofdzaak eigen mest of andere landbouwkundige (bij)producten en voegt eventueel eigen of niet eigen cosubstraten toe; het eventuele digestaat wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het bouwen en het in gebruik nemen van gronden, bouwwerken en bijbehorende bouwwerken overeenkomstig de in artikel 3 opgenomen specifieke gebruiksregels zonder het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek, danwel indien noodzakelijk een verkennend of nader bodemonderzoek.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen de gronden, gebouwen en bijbehorende bouwwerken gebouwd en in gebruik genomen worden onder de voorwaarde dat:
 - 1. ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen het historisch bodemonderzoek (en eventueel verkennend of nader bodemonderzoek indien noodzakelijk) is uitgevoerd;
 - 2. de resultaten van het nader bodemonderzoek zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag;
 - 3. opvolging is gegeven aan eventuele vervolgstappen die voortkomen uit de resultaten van het nader bodemonderzoek.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijk inpassingsplan

Aanvullend op het strijdige gebruik uit 3.5.1 geldt dat tot een met de functie strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 5 opgenomen erfinrichtingsplan. In afwijking hiervan mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig artikel 3 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het plan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.5.5 Voorwaardelijke verplichting bedrijfsverplaatsing

Aanvullend op het strijdige gebruik uit 3.5.1 geldt dat tot een met de functie strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig artikel 3 zonder de verwijdering van bedrijfsgebouwen van het akkerbouwbedrijf aan de Bennevelderstraat 41 aan het perceel kadastraal bekend als gemeente Zweeloo, sectie S, nummer 696. en de mestopslagcapaciteit aan de overzijde van de Bennevelderstraat 41 op het perceel kadastraal bekend als gemeente Zweeloo, sectie s, nummer 367. De bedrijfswoning en daarbij bijbehorende bouwwerken op het perceel kadastraal bekend als gemeente Zweeloo, sectie S, nummer 696, vallen niet onder het bereik van deze voorwaardelijke verplichting.

In afwijking hiervan mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig artikel 3 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het plan uitvoering wordt gegeven aan bouw op de planlocatie en sloop op de Bennevelderstraat is afgerond, teneinde te komen tot een goede overgangsfase en borging van de sluiting van locatie Bennevelderstraat. Er dient binnen de gestelde termijn tevens een wijziging omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit doorlopen te worden voor het herbestemmen van de locatie Bennevelderstraat naar de woonfunctie.

3.6 Specifieke beoordelingsregels

3.6.1 Afwijken

- a. In afwijking van artikel 3.1 kan de omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regels toch worden verleend waarbij wordt toegestaan dat grond wordt gebruikt voor een kwekerij, boomfruitteelt of houtteelt, indien en voor zover:
 1. geen onevenredige aantasting kan plaatsvinden van de waarden van het ontginningenlandschap, genoemd in 3.1;
 2. ter beoordeling van het bepaalde onder a een advies van een landschapsdeskundige is overgelegd.
- b. In afwijking van artikel 3.1 kan de omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regels toch worden verleend waarbij wordt toegestaan dat grond wordt gebruikt voor een kleine windturbine, indien en voor zover voldaan wordt uit het toetsingskader uit de 'Toetsingskader kleine windturbines', zoals opgenomen in bijlage 2,3. en indien deze beleidsregel gedurende de planperiode van dit plan wijzigt, rekening wordt gehouden met de wijziging.

3.6.2 Afwegingskader

Een in 3.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van landschapselementen;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, voet-, fiets- en/of ruiterspaden en bijbehorende voorzieningen;
- c. het dempen, aanleggen en wijzigen van watergangen;
- d. het weer open maken van oorspronkelijke wijken;
- e. het ontgronden;
- f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse buisleidingen;
- g. het zoeken naar delfstoffen (seismisch onderzoek en exploratieboringen).

3.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

3.7.3 Strijd met de bestemming

Uitvoering van de werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor (direct of indirect) een onevenredige aantasting kan plaatsvinden van de landschappelijke waarden van het ontginningenlandschap, genoemd in 3.1.

Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

4.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' heeft, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede de functie voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden, waarbij geldt dat deze bestemming ten opzichte van andere daar voorkomende bestemmingen van primaire betekenis is.

4.2 Beoordelingsregels

Op gronden met de functie ' Waarde - Archeologische verwachtingswaarde ' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 500 m²;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m, in het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde zoals aangegeven op de kaart in bijlage 3a; mits de aanvrager een bureau-onderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

4.3 Specifieke beoordelingsregels

4.3.1 Afwijken

In afwijking van artikel 4.2 kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regels toch worden verleend en waarbij wordt toegestaan dat bouwwerken ten dienste van en conform een andere daar voorkomende bestemming worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m, mits de aanvrager een onderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau, in de vorm van een karterend booronderzoek, volgens boormethode A3 van de Leidraad voor Karterend Booronderzoek.

4.3.2 Afwegingskader

Een in 4.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend, indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat. Indien uit het in 4.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- e. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3.3 Overleg provinciaal archeoloog

Bij voorgenomen bodemingrepen in gebieden van provinciaal belang, zoals op Bijlage 3 Archeologische beleidskaart aangegeven bij Provinciaal Belang Archeologie, zal de gemeente contact opnemen met de provincie, namens deze de provinciaal archeoloog, alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. groundbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m in het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde zoals aangegeven op de kaart in bijlage 3a;
- b. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, kilveren van grond;
- c. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m zal worden geroerd;

4.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek ten behoeve van de beoordeling van de (on)evenredigheid van de aantasting als bedoeld in 4.4.4 van werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 ; hiertoe behoren niet werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek met als enig doel het doen van archeologisch onderzoek;
- b. die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
 - 1. hiertoe behoren bij landbouwkundig gebruik: grondbewerkingen tot een diepte van 0,3 m onder maaiveld; niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor en het aanbrengen van drainage;
 - 2. hiertoe behoren niet: diepploegen en mengwoelen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten en het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- c. die reeds in uitvoering zijn danwel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- d. waarvoor een vergunning is vereist krachtens hoofdstuk 16 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- e. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen is gebleken uit een door aanvrager overgelegd, door burgemeester en wethouders goedgekeurd bureau-onderzoeksrapport van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

4.4.3 Overleg provinciaal archeoloog

Bij voorgenomen bodemingrepen in gebieden van provinciaal belang, zoals op Bijlage 3 Archeologische beleidskaart aangegeven bij Provinciaal Belang Archeologie, zal de gemeente contact opnemen met de provincie, namens deze de provinciaal archeoloog, alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen.

4.4.4 Strijd met de bestemming

Uitvoering van de werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor (direct of indirect) een onevenredige aantasting kan plaatsvinden van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

5.1 Grond

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.

5.2 Bedrijfswoning

Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (agrarische) bedrijfswoning worden mede in aanmerking genomen bestaande woningen welke als (agrarische) bedrijfswoning zijn gebouwd of als zodanig in gebruik zijn geweest. Dus ook woningen die ten gevolge van verkoop, verhuur, bedrijfssplitsing of andere transacties niet meer als (agrarische) bedrijfswoning fungeren, worden beschouwd als (agrarische) bedrijfswoning.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Parkeer- laad en losruimte

6.1.1 Parkeerruimte

Indien de omvang of het gebruik van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk hoort.

6.1.2 Afmetingen parkeerruimte

De in 6.1.1 bedoelde parkeerruimte moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

- a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,8 bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
- b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 bij 5 m bedragen.

6.1.3 Laad- en losruimte

Indien het gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort.

6.1.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte.

6.1.5 Specifieke beoordelingsregels

In afwijking van artikel 6.1.1 en 6.1.3 kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regels toch worden verleend en waarbij wordt toegestaan dat:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

6.2 Bestaande maten

In afwijking van de in de regels vermelde:

- a. maximale maatvoering geldt dat indien een grotere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze grotere maatvoering als maximum mag worden gehanteerd voor dat bouwwerk en voor uitbreidingen van dat bouwwerk, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor oppervlaktes, maar wel voor de gezamenlijke maximale oppervlakte van bouwwerken - niet zijnde de bedrijfswoning, voeropslagvoorzieningen en mestopslagvoorzieningen - als bedoeld in 3.2 onder a;
- b. minimale maatvoering geldt dat indien een kleinere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze kleinere maatvoering als minimum mag worden gehanteerd voor dat bouwwerk en voor uitbreidingen van dat bouwwerk. Deze bepaling is ook van toepassing op bijbehorende bouwwerken die vóór de voorgevel van het woonhuis zijn gesitueerd.

6.3 Ondergrondsbouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwlagen zijn uitsluitend toegestaan onder gebouwen;
- b. ondergrondse bouwlagen zijn niet toegestaan onder stallen, waarbij mestputten niet als bouwlaag worden beschouwd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van vrij kamperen, kleinschalig kamperen of een andere vorm van kleinschalige verblijfsrecreatie, met uitzondering van bestaande kampeerterreinen, waar kleinschalig kamperen tot 25 kampeermiddelen is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed and breakfastvoorziening;
- c. het gebruik van de gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting, met uitzondering van de seksinrichtingen die zijn toegestaan in de bestemmingsomschrijving;
- d. het gebruik van de gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- e. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, met uitzondering van de opslag die is toegestaan in de bestemmingsomschrijving of in de branche gebruikelijk is bij de in de bestemmingsomschrijving genoemde activiteit;
- f. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning;
- g. het gebruik van gebouwen, anders dan woonhuizen, voor bewoning;
- h. het gebruik van gronden voor een paardrijbak;
- i. het zodanig gebruiken van gronden of bouwwerken dat daardoor eenmaal gerealiseerde parkeerplaatsen verloren gaan, die nodig zijn gelet op de omvang of het gebruik van bouwwerken als bedoeld in 6.1.1 dan wel gelet op het gebruik van het (bijbehorende) perceel.

7.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het gebruik van een (bedrijfs)woning en daarbij behorende bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- c. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. buisleidingen waarop paragraaf 3.4.3 van het besluit activiteiten leefomgeving van toepassing is;
 2. hoogspanningsleidingen;
 3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer;
 4. tenzij deze in het plan zijn bestemd;
- d. het stallen van werktuigen en materieel en het gebruik als wasplaats, beide uitsluitend ten behoeve van een werktuigenvereniging of boermarkte, uitsluitend op de bestaande locaties;
- e. het gebruik van bestaande kramen en kiosken voor de bestaande activiteiten in de bestaande omvang;
- f. het gebruik van bestaande zorgboerderijen voor zorgboerderij;
- g. het gebruiken van een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting door een derde voor bewoning, zolang de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een opvolgende wet bepaalt dat een bedrijfswoning (voorheen) behorend tot een landbouwinrichting wordt beschouwd als onderdeel van die inrichting;
- h. het gebruiken van bestaande datacommunicatiemasten voor datacommunicatie;
- i. het gebruiken van gronden en/of bouwwerken conform een in het verleden verleende vergunning.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maatwerkvoorschriften

8.1.1 10%

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften aan de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages met uitzondering van de in de regels genoemde oppervlaktematen.

8.1.2 Wegen

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften aan het beloop of het profiel van wegen of als de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven.

8.1.3 Overschrijding bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

8.1.4 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen, dakgoten;
- b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- c. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
- d. mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

8.1.5 Herschikking bebouwing

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften ten aanzien van het bouwen van gebouwen voor het herschikken van de aanwezige bebouwing, indien en voor zover:

- a. de bestaande bebouwingsomvang meer dan 250 m² maar niet meer dan 500 m² bedraagt;
- b. het bebouwingsoppervlak in totaal niet toeneemt;
- c. de ruimtelijke samenhang op het perceel verbeterd;
- d. de bouwmassa van een bijbehorend bouwwerk de bouwmassa van het hoofdgebouw niet overheerst;
- e. indien sprake is van waardevolle bebouwing, de hoofdvorm van deze bebouwing gehandhaafd blijft;
- f. nabijgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels.

8.1.6 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften aan het herbouwen of verbouwen van een woning, waarbij binnen het bestaande bouwlichaam maximaal twee wooneenheden worden gecreëerd, indien en voor zover:

- a. de aanvrager een erfinrichtingsplan heeft overgelegd dat door burgemeester en wethouders aanvaardbaar wordt geacht;
- b. indien sprake is van waardevolle bebouwing, de hoofdvorm van deze bebouwing gehandhaafd blijft;
- c. nabijgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en beide woningen niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte, tenzij de bestaande oppervlakte minder bedraagt dan 250 m², in welk geval de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m².

8.1.7 Eenmalige uitbreiding niet-agrarische functies

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften aan het bepaalde in het plan voor het eenmalig uitbreiden van bestaande niet-agrarische bedrijfsfuncties tot maximaal 10% van de bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, mits nabijgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels.

8.1.8 Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften aan het bepaalde in het plan voor het gebruiken van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor de functies wonen, bedrijfsdoeleinden, recreatieve doeleinden en zorgdoeleinden, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de toegestane functie/activiteiten zijn uitsluitend in combinatie met de woonfunctie toegestaan;
- b. de toegestane functie/activiteiten moeten binnen de (bestaande) gebouwen plaatsvinden;
- c. voor de toe te stane functie/activiteiten moet er voldoende parkeercapaciteit op het bijbehorende erf aanwezig zijn;
- d. de toe te stane functie/activiteiten mogen niet tot gevolg hebben dat een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt of dusdanig zwaar verkeer wordt aangetrokken waarop de bestaande (toeleidende) wegen niet zijn berekend;
- e. de nieuwe functie/activiteiten mogen niet conflicteren met de provinciale kernkwaliteiten natuur, landschap, stilte, duisternis, aardkundig waardevol gebied, archeologie, cultuurhistorie en milieu- en leefomgevingskwaliteit;
- f. de toe te stane functie van bedrijfsdoeleinden is alleen bedoeld voor ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven zoals omschreven in de categorieën 1 en 2 van Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten of hiermee voor wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
- g. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften aan het plan voor het herbouwen of verbouwen van een woning, waarbij binnen het bestaande bouwlichaam maximaal twee wooneenheden worden gecreëerd. van één extra wooneenheid in een bedrijfswoning, waarbij de bedrijfswoning mag worden verbouwd en herbouwd, indien en voor zover:
- h. nabijgelegen bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels.

8.1.9 Gebruik gronden

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften voor het gebruik van gronden dat het directe gevolg is van een voor een bepaalde bouwkundige situatie te verlenen vergunning, mits nabijgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels.

8.1.10 Kleinschalig kamperen

In afwijking van artikel 8.2 kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regels toch worden verleend voor het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:

- a. de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot het dichtstbijzijnde kampeerterrein of terrein voor kleinschalig kamperen in beginsel ten minste 500 m bedraagt;
- b. de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot de naastgelegen woning van een derde ten minste 50 m bedraagt;
- c. de gronden van het kleinschalig kampeerterrein direct aansluiten aan het erf van de woning van de aanvrager;
- d. het kleinschalig kampeerterrein in gebruik is in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober en wordt aangetoond dat buiten deze periode het terrein leeg van kampeermiddelen zal zijn;
- e. het terrein op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast, afgestemd op het gebiedseigen karakter;
- f. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
- g. de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied en de directe omgeving daarvan;
- h. de stedenbouwkundige structuur van de bebouwing en omgeving;

- i. de te realiseren voorzieningen alleen worden bestemd voor een natweeronderkomen en uitsluitend voor eigen gasten;
- j. de te realiseren voorzieningen in bestaande gebouwen worden verwezenlijkt en niet meer dan 100 m² bedragen;
- k. het parkeren van komende en gaande bezoekers van het kleinschalig kampeerterrein op eigen terrein plaatsvindt;

8.1.11 Tijdelijk groepskamperen

In afwijking van artikel 7.2 kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regels toch worden verleend voor het gebruik van gronden ten behoeve van tijdelijk groepskamperen, met dien verstande dat deze vergunning alleen verleend kan worden als:

- a. de afstand van het tijdelijk groepskampeerterrein tot de naastgelegen woning van een derde ten minste 50 m bedraagt;
- b. de gronden van het tijdelijk groepskampeerterrein direct aansluiten aan het erf van de woning van de aanvrager;
- c. het tijdelijk groepskamperen plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober en aangetoond wordt dat buiten deze periode het terrein leeg zal zijn;
- d. het aantal dagen per groepskamperen ten hoogste 10 bedraagt;
- e. op de betreffende gronden geen trekkershutten, chalets of stacaravans worden geplaatst;
- f. het terrein op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast, afgestemd op het gebiedseigen karakter.

8.1.12 Gebouwen kampeerterrein

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften voor voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een kampeerterrein, mits:

- a. een vergunning als bedoeld in 8.1.11 is verleend ten behoeve van het gebruik van de betreffende gronden voor verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van kleinschalig kamperen;
- b. voldoende is aangetoond dat in de bestaande gebouwen op het perceel geen voorzieningen voor het kleinschalig kampeerterrein kunnen worden gerealiseerd, althans dat de oppervlakte die daarvoor in de bestaande gebouwen kan worden aangewend minder dan 50 m² bedraagt;
- c. de oppervlakte van de nieuw te bouwen gebouwen niet meer dan 50 m² per kampeerterrein bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte aansluiten bij de bestaande bebouwing;
- e. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
- f. de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied en de directe omgeving daarvan;
- g. de stedenbouwkundige structuur van de bebouwing en omgeving.

8.1.13 Bed & breakfast

In afwijking van artikel 7.1 kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regels toch worden verleend voor het realiseren van een bed & breakfastvoorziening, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. een bed and breakfastvoorziening wordt gerealiseerd in een (bedrijfs)woning, waarvan de initiatiefnemer zelf de hoofdbewoner is; de bed and breakfastvoorziening moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan een bed and breakfastvoorziening ook in een bijbehorend bouwwerk bij een woning worden gerealiseerd, mits:
 - 1. het bijbehorend bouwwerk:
 - wettelijk beschermd is als monument of
 - is vermeld op de lijst met karakteristieke panden die als bijlage bij de toelichting is opgenomen;
 - vanwege zijn gaafheid het behouden waard is en het naar de agrarische functie die het in het verleden gehad heeft verwijst, of
 - beeldbepalend is en bijdraagt aan de cultuurhistorische beleving van de omgeving, of
 - op de cultuurhistorische waardenkaart is aangeduid als gebouw met cultuurhistorische waarde;
 - 2. en geen sprake is van een permanente woonsituatie, dat wil zeggen dat het bijbehorend bouwwerk niet alle voorzieningen mag bevatten die nodig zijn c.q. gebruikelijk zijn voor

zelfstandige bewoning. Daarbij is de afwezigheid van een afzonderlijke entree of van afzonderlijke nutsvoorzieningen niet van belang. Uit een door aanvrager over te leggen inrichtingstekening moet expliciet blijken dat er sprake is van een bed & breakfastvoorziening;

- c. het parkeren ten behoeve van de bed & breakfastvoorziening moet op eigen terrein plaatsvinden;
- d. aan de brandveiligheidseisen zoals die in het besluit bouwwerken leefomgeving zijn opgenomen moet worden voldaan;
- e. nabijgelegen bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid en hindercirkels.

8.1.14 Opslag

In afwijking van artikel 7.1 kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regels toch worden verleend voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin ten behoeve van een in de functieomschrijving genoemde activiteit, indien en voor zover de opslag landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit.

8.1.15 Paardrijbak

In afwijking van artikel 7.1 kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regels toch worden verleend voor een paardrijbak, indien en voorzover:

- a. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot (bedrijfs)woningen van derden;
- b. de locatie van de paardrijbak is gelegen bij de bestemming 'Agrarisch met waarden - Ontginningenlandschap': binnen het bouwvlak van de bedrijfswoning van de aanvrager, achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
- c. de totale oppervlakte van de paardrijbak niet meer bedraagt dan 800 m²;
- d. de bouwhoogte van de afrastering/omheining, bij voorkeur uitgevoerd middels houten hekwerk of linten in gedekte kleuren die harmoniëren met de natuurlijke omgeving, niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- e. maximaal 4 verlichtingspalen worden geplaatst met een maximale bouwhoogte van 6 m, in gedekte kleuren en zodanig uitgevoerd dat lichtoverlast voor de omgeving wordt voorkomen;
- f. maatregelen worden getroffen ter voorkoming van stofoverlast voor de omgeving.

8.2 Afwegingskader

Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in 8.1.5, 8.1.6, 8.1.7, 8.1.8, 8.1.9, 8.1.10, 8.1.11, 8.1.12 gepaard gaat met een door hen nader te bepalen, door de belanghebbende uit te voeren onderzoek dat de ruimtelijke kwaliteit van het bouw(project) waarborgt. Zij kunnen daarbij eisen dat de bebouwing landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit. Burgemeester en wethouders beslissen op basis van de resultaten van genoemde onderzoeken over de wenselijkheid van de te verlenen vergunning.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

10.2 Verwijzing naar adressen

De adressen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, betreffen de adressen zoals deze op de plankaart zijn terug te vinden ten tijde van de vaststelling van het plan.



& RESULTAAT