

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	16
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	17
Artikel 3 Bedrijf – Opslag	17
Artikel 4 Woongebied.....	19
Artikel 5 Waarde – Archeologische verwachtingswaarde.....	22
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	25
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	25
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 9 Overige regels	33
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	35
Artikel 10 Overgangsrecht	35
Artikel 11 Slotregel.....	36

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kernen, locaties Edveensweg en Waterveensweg Oosterhesselen, met identificatienummer NL.IMRO.0109.XXXX, van de gemeente Coevorden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met de bijbehorende regels met bijlagen;

1.3 Aan huis gebonden beroep en bedrijf:

een dienstverlenend beroep en/of bedrijf dat op kleine schaal in pandig 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;

1.4 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 Aanpijling

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.7 Agrarisch bedrijf:

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

1.8 Ambachtelijk bedrijf

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

1.9 Archeologische waarde

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

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 Bed en 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;

1.13 Productiegebonden 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 herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.14 Bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 Bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie, dat in de regels aangegeven recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt;

1.16 Bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis gebonden beroep, voor detailhandel en/of verkoop van (ter plaatse geproduceerde) producten, 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;

1.17 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 de grond ter plaatse of het terrein, noodzakelijk is;

1.18 Beeldbepalend object

Gebouw of object met esthetische kwaliteit, dat opvalt in zijn omgeving of nadrukkelijk het beeld van de omgeving bepaalt, bijvoorbeeld vanwege zijn stedenbouwkundige en/of cultuurhistorische waarde;

1.19 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is het samenstel van de beoordeling van:

- a. De plaats van de bebouwing (in het verleden en nu);
- b. De maten en verhoudingen van de gebouwen (in het verleden en nu);
- c. Het ritme of patroon van de bebouwing langs de weg (in het verleden en nu);
- d. De beplanting, langs de openbare weg en op de particuliere gronden;
- e. Het materiaalgebruik voor de bebouwing en de straat;
- f. Het functioneren van de bebouwing;
- g. Kenmerkende objecten (een molen, kerk, bos, houtwal, kunst e.d.);
- h. De staat van verzorging van de omgeving (detaillering en onderhoud van gebouwen, weg- en bermonderhoud, verlichting e.d.); abiotische omgeving, patronen, structuren

1.20 Beeldkwaliteitsplan

Geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld document (beeldkwaliteitsplan), welke als bijlage(n) bij deze regels is/zijn gevoegd, danwel een later door de raad vast te stellen beeldkwaliteitsplan;

1.21 Beheer- en dienstgebouwen

gebouwen ten dienste van verblijfsrecreatieve voorzieningen, waaronder een receptiegebouw, kampwinkel, toiletgebouw en dagverblijfgebouwen;

1.22 Belemmeringenstrook

strook – ook wel zakelijk recht strook genoemd - die is gereserveerd voor werkzaamheden van de leidingexploitant aan de buisleiding of hoogspanningsverbinding;

1.23 Beperkt kwetsbaar object

beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.24 Beschermd stads- of dorpsgezicht

door het Rijk aangewezen gebied, als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor inwerkingtreding van de Erfgoedwet, waarvan de waardevolle karakteristiek omschreven is in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit;

1.25 Bestaand

bestaand en legaal aanwezig of vergund op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, te weten PM;

1.26 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 Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

1.27 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.28 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.29 Bevi-inrichting

een inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is;

1.30 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;

1.31 Bijzondere woonvorm

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven;

1.32 Bodemingreep

werken en werkzaamheden aan/in de bodem waarvan mag worden aangenomen dat zij de cultuurhistorische waarde kunnen aantasten;

1.33 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 woonwagenstandplaats;

1.34 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.35 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;

1.36 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 en/of indien er sprake is van woningsplitsing conform artikel 58.3, worden deze aangemerkt als één bouwperceel;

1.37 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.38 Bouwvlak

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

1.39 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;

1.40 Bruto vloeroppervlak van een gebouw

de som van de 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 berekent;

1.41 Cafetaria / snackbar

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

1.42 Camper / kampeerauto

een motorvoertuig waarin voorzieningen zijn getroffen voor recreatief (nacht) verblijf;

1.43 Caravan

een verplaatsbaar recreatieverblijf op wielen, dat met behulp van een trekhaak achter een auto kan worden bevestigd;

1.44 Chalet:

een niet-zelfstandig verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit hout of kunststof, zonder wielas en vaste verankering in de grond, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf en niet als kampeermiddel valt aan te merken;

1.45 Consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.46 Cultuurhistorische waarden

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;

1.47 Dagrecreatie

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen voor ontspanning of vrijetijdsbesteding op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden;

1.48 Dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen zoals picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden, speeltuinen en banken;

1.49 Dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.50 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Met uitzondering van de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;

1.51 Dienstverlenend bedrijf

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.52 Diepploegen

grondbewerking dieper dan 0,3 m;

1.53 Discotheek

een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;

1.54 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;

1.55 Educatief medegebruik

medegebruik gericht op (de overdracht van) kennis;

1.56 Equivalent geluidsniveau

het energetisch gemiddelde van de fluctuerende niveaus van het ter plaatse in de loop van een bepaalde periode optredende geluid. Het energetisch gemiddelde wordt berekend volgens de methode zoals omschreven in de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (1999);

1.57 Etmaalwaarde

de hoogste van de volgende twee waarden van het equivalente geluidsniveau:

- de waarde over de periode 07.00-19.00 uur (dag);
- de met 5 dB(A) verhoogde waarde over de periode 19.00-23.00 uur (avond);

1.58 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;

1.59 Evenement

een voor publiek toegankelijke, al dan niet periodieke en/of meerdaagse manifestatie, zoals sportmanifestatie, concert, bijeenkomst, voorstelling, show, tentoonstelling en thematische markt, waarvoor ingevolge regelgeving een melding moet worden gedaan dan wel vergunning of ontheffing moet worden aangevraagd en verleend;

1.60 Garage

een gebouw voor het stallen van een personenauto. Niet zijnde garagebedrijf;

1.61 Gastouderopvang

een vorm van kinderopvang waarbij de opvang plaatsvindt op het woonadres van de gastouder, met dien verstande dat op dit adres niet meer dan een voorziening voor gastouderopvang is gevestigd, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen (inclusief eigen kinderen van 0-13 jaar) en verder zoals bepaald in de Wet Kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen;

1.62 Gebouw

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

1.63 Gebruiken

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

1.64 Gebruiksgerichte paardenhouderij

een bedrijfsmatige paardenhouderij die is gericht op het africhten van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verlenen van diensten met behulp van paarden en/of de in- en verkoop van paarden, niet zijnde een manege;

1.65 Geluidsgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

1.66 Geluidsbelasting

etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats;

1.67 Geluidsruimte

equivalent geluidvermogen in dB(A)/m²;

1.68 Geluidszone

geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder;

1.69 Geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.70 Gevaarlijke stoffen

ontploffbare stoffen en voorwerpen, samengeperste, vloeibaar gemaakte of onder druk opgeloste gassen, brandbare vloeistoffen, brandbare vaste stoffen, voor zelfontbranding vatbare stoffen, stoffen die bij aanraking met water brandbare gassen ontwikkelen, stoffen die de verbranding bevorderen, organische peroxiden, giftige stoffen, infectieuze stoffen, bijtende stoffen en/of andere stoffen die voor de mens of het milieu gevaarlijk kunnen zijn; een en ander indien en voor zover zij zijn aangewezen krachtens artikel 3 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen;

1.71 Groepsaccomodatie

een gebouw, geen appartement, motel of pension zijnde, dat blijkens zijn indeling geschikt is om en bestemd is voor een groep of groepen te dienen als recreatief verblijf;

1.72 Grenswaarde

de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting;

1.73 Grondgebonden agrarisch bedrijf

- a. 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, en/of;
- b. een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf;

1.74 Hobbymatig agrarisch gebruik

het uitoefenen van agrarische of natuurgerichte activiteiten die bijdragen aan het beheer van het landschap, maar niet als volwaardig, reëel of deeltijd agrarisch bedrijf aangemerkt kunnen worden.

1.75 Hogere waarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit geluidhinder;

1.76 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 bedrijfswoning aanwezig is, wordt voor de toepassing van het bepaalde over bijbehorende bouwwerken, de bedrijfswoning als hoofdgebouw aangemerkt;

1.77 Horecabedrijf

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel of dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie, met uitzondering van een discotheek en partycentrum;

1.78 Hotelkamerhuisje

een gebouw van beperkte omvang met de voorzieningen van een hotelkamer - zonder kookgelegenheid - bestemd voor recreatief verblijf;

1.79 Huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf niet-bedrijfsmatig voorzien van de dagelijkse behoeften. In het geval van twee of meer personen moet er sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding;

1.80 Industrierrein

een industrierrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.81 Kampeermiddel

- a. een tent, een tentwagen, een camper, een kampeerauto of caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, en niet zijnde een stacaravan;

dat geheel of ten dele kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;

1.82 Kampeerterrein

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

1.83 Kantoor

ruimte voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks te woord kan worden gestaan en geholpen;

1.84 Kap

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

1.85 Karakteristiek object

een bouwwerk dat is aangewezen als karakteristiek object en waarvan een beschrijving is opgenomen in bijlage 1

1.86 Kas

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

1.87 Kinderopvang

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop voortgezet onderwijs voor de kinderen begint;

1.88 Kleinschalig kamperen

verblijfsrecreatie op een agrarisch bouwperceel of op een woonperceel voor ten minste 5.000 m², in de vorm van een kampeerterrein van maximaal 25 kampeermiddelen;

1.89 Kwetsbaar object

kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.90 Kwekerij

een (agrarisch) 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;

1.91 Kunstobject

een bouwwerk bestemd ter voortbrenging van de beeldende kunsten;

1.92 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;

1.93 Landschappelijke waarde

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

1.94 Landschapselementen

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

1.95 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;

1.96 LPG-doorzet

de afzet van lpg in m³ per jaar;

1.97 Maaiveld

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

1.98 Maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve, verzorgende, medische en/of overheidsfuncties, met ondergeschikte detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.99 Manege

bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur van paarden en pony's en het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen), alsook ondergeschikte horeca, ten dienste van deze activiteiten;

1.100 Mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.101 Natuurlijke waarde

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

1.102 Natwee onderkomen

een gebouw bestemd voor het realiseren van een kleinschalige voorziening voor uitsluitend de gasten van een terrein voor kleinschalig kamperen, niet zijnde een op de horeca gerichte voorziening als in de Drank- en Horecawet;

1.103 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;

1.104 Nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten;

1.105 Omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.106 Overheidsvoorzieningen

kantoren met vergaderaccomodaties, ontvangsruimten, enz. ten behoeve van een of meerdere overheidsorganen;

1.107 Overkapping

elk voor mensen toegankelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

1.108 Paardrijbak

Niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem en eventuele omheining waar naast trainingen africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;

1.109 Pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.110 Peil

- a. peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. peil bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;
- c. voor een woonboot: de waterspiegel rondom de woonboot;

1.111 Permanente bewoning

het gebruik van een ruimte als hoofdverblijf;

1.112 Productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.113 Productiegerichte paardenhouderij

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden;

1.114 Professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.115 Prostitutie

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

1.116 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;

1.117 Recreatief medegebruik

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

1.118 Recreatiewoning

een gebouw, uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.119 Recreatieverblijf

een onderkomen ten behoeve van, zoals een kampeermiddel, trekkershut, hotelkamerhuisje, stacaravan, chalet, recreatiewoning of naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen;

1.120 Schuilstal

een niet voor bewoning, al dan niet in het kader van een agrarisch bedrijf bestemd gebouw, dat dient voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloeden;

1.121 Seksinrichting

de 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 seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.122 Silo

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

1.123 Stacaravan

een verblijf ten behoeve van recreatief verblijf in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen. De stacaravan moet op het terrein als aanhanger zijn te verplaatsen. Over de weg moet de stacaravan als één deel zijn te verplaatsen;

1.124 Standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, inclusief bijbehorend meubilair waaronder terrassen, statafels, parasols en afvalbakken, zoals omschreven in de Algemene Plaatselijke Verordening;

1.125 Stedenbouwkundig

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

1.126 Tent

een in hoofdzaak uit textiel of ander daarmee vergelijkbaar materiaal vervaardigd opvouwbaar onderkomen, bestemd voor recreatief verblijf;

1.127 Tenthuisje

tent, waarin houten wanden zijn geplaatst en waarvan het dak van tentdoek is ten behoeve van recreatief verblijf;

1.128 Trekkershut

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

1.129 Toeristische standplaatsen

een plaatsingsmogelijkheid voor een kampeermiddel, waarbij het kampeermiddel voor maximaal zes maanden op de standplaats is geplaatst;

1.130 Tuin

erf zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

1.131 Verblifsrecreatie

verblijf voor recreatie door wisselende (groepen van) personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

1.132 Vloeroppervlak

gezamenlijke oppervlakte van de bouwlagen;

1.133 Volkstuin

een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;

1.134 Volwaardig (agrarisch) bedrijf

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

1.135 Vouwwagen

een tent, die over een opklapbaar frame is gespannen, en een kar waarin het frame met tent en al kan worden ingeklapt. In ingeklapte vorm is de vouwwagen achter een auto te vervoeren. In uitgeklapte vorm staat is het een tent, bestemd om recreatief in te verblijven;

1.136 Voorgevel

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

1.137 Voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

1.138 Vuurwerkbedrijf

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop van consumentenvuurwerk, en/of de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.139 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;

1.140 Weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.141 Weggebonden goederen

goederen ten behoeve van een bestuurder van een motorvoertuig of diens passagiers;

1.142 Wgh-inrichting

een inrichting als bedoeld in onderdeel D van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht;

1.143 Winkel

een gebouw, of een deel van een gebouw, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

1.144 Woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies;

1.145 Woonruimte

gebruiksoppervlak ten behoeve van de functie wonen;

1.146 Woonwagenstandplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.147 Zorginstelling

een cluster van zelfstandige zorgwoningen, bedoeld voor mensen met een (fysieke) beperking, waar zorg wordt geleverd; al dan niet in combinatie met bijbehorende ondergeschikte voorzieningen, zoals horeca, kleinschalige detailhandel, dagbesteding, kort durende opname;

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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 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;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

Voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 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;

2.6 de afstand tot de grens van een bouwperceel:

De kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

1. Plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
2. Overstekende daken;
3. Luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf – Opslag

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Opslag' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opslagruimte;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedragen ten hoogste respectievelijk 4,50 m en 8,00 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 8,00 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en 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 en bebouwing;
- g. bescherming en instandhouding van het openbaar groen en bomen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, het straat- en bebouwingsbeeld en/of de verkeersveiligheid, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2.1 (Gebouwen) onder b voor verhoging van de goot- en bouwhoogte tot respectievelijk 6,00 m en 10,50 m.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken:

- a. voor inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het wonen;
- e. voor inrichtingen met een bewaarplaats of een bewerkingsruimte als bedoeld in het Vuurwerkbesluit, waarin (on)verpakt professioneel vuurwerk, al dan niet in combinatie met consumentenvuurwerk is opgeslagen;
- f. voor inrichtingen die vallen onder het Besluit kwaliteitseisen veiligheid inrichtingen milieubeheer.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf
 - b. gastouderopvang
- met de daarbijbehorende:
- c. groenvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. kunstobjecten;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. wegen en paden,
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. tuinen , erven en verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, uitgezonderd woonwagens, gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van de woning en het verlengde ervan dient als de bouwgrens te worden beschouwd, welke niet door het oprichten van gebouwen mag worden overschreden;
- b. indien geen naar de weg gekeerde gevel van een woning aanwezig is, stelt het college van Burgemeester en wethouders een bouwgrens, passend in het bebouwingsbeeld, vast;
- c. indien meerdere naar de weg gekeerde gevels van een woning aanwezig zijn, bepaalt het college van Burgemeester en wethouders welke gevel de voorgevel is, passend in het bebouwingsbeeld;
- d. ter plaatse de aanduiding 'nieuwbouwlocatie' is nieuwbouw toegestaan met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- e. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een weg, mogen geen gebouwen worden opgericht binnen een afstand van 5,00 m van de weg;
- f. in het gebied binnen een afstand van 3,00 m uit de zijdelingse perceelgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning moeten gebouwen ten minste 3,00 m achter de voorgevel en het verlengde ervan van de woning worden gebouwd;
- g. in het gebied binnen een afstand van 3,00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied binnen een afstand van 8,00 m ten opzichte van de achterste perceelgrens zullen de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 3,00 m en 6,00 m bedragen;
- h. in het gebied op een afstand van meer dan 3,00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning en/of in een gebied op een afstand van meer dan 8,00 m ten opzichte van de achterste perceelgrens zullen de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 6,00 m en 10,50 m bedragen,
- i. in het onder j bedoelde gebied zal de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens ten minste 1,00 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.
- j. ten hoogste 50% van het bouwperceel mag met gebouwen worden bebouwd, tot w. een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m², met dien verstande dat:

1. Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m², mag de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten hoogste 300 m² bedragen
2. Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m², mag de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten hoogste 400 m² bedragen;

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken zal ten hoogste 5,50 m bedragen.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van ten minste 3,00 m achter de voorgevel en het verlengde ervan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en 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 en bebouwing;
- g. bescherming en instandhouding van het openbaar groen en bomen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 4.2.1 onder a voor het bouwen tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning, dan wel tot 3,00 m voor deze gevel.
- b. het bepaalde in 4.2.1 onder j tevens van toepassing is indien er sprake is van meerdere bouwpercelen als gevolg van woningsplitsing conform artikel 8.5
- c. het bepaalde in 4.2.1 onder j in die zin dat het gezamenlijk oppervlakte aan bebouwing maximaal 650m² of maximaal 2.500m³ bedragen, mits:
 1. het oppervlakte van het perceel minimaal 2.000m² bedraagt;
 2. het bebouwde en onbebouwde deel van het perceel met elkaar in een verhouding van 1 : 3 staan;
 3. de onderlinge afstand tussen bebouwing bedraagt maximaal 8m;;
 4. er geen gevaar bestaat voor zelfstandig/bedrijfsmatig gebruik van het gebouw (zowel nu als in de toekomst);
 5. er een clustering van bebouwing plaatsvindt;
 6. het geheel wordt voor zien van een erfinrichtingsplan.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatig medegebruik, anders dan een aan huis gebonden bedrijf of beroep.

Artikel 5 Waarde – Archeologische verwachtingswaarde

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Waarde - Archeologische verwachtingswaarde ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd 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.

5.2 Bouwregels

Op de voor ' Waarde - Archeologische verwachtingswaarde ' aangewezen gronden 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, 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2 en kan worden 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, 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.

5.3.2 Afwegingskader

Een in 5.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend, indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat. Indien uit het in 5.3.1 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:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. 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.

5.3.3 Overleg provinciaal archeoloog

Bij voorgenomen bodemingrepen in gebieden van provinciaal belang, zoals op de Bijlage 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.

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

5.4.1 Verbod

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

- a. grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m;
- 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;
- d. het aanbrengen van drainage in gronden met de bestemming ' Agrarisch met waarden - Essenlandschap '.

5.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 5.4.1 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 5.4.4 van werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 ; 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, met uitzondering van het aanbrengen van drainage in gronden met de bestemming ' Agrarisch met waarden - Essenlandschap ';
 2. hiertoe behoren niet: diepploegen en mengwoelen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, afvrager 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 de Ontgrondingswet;
- 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.

5.4.3 Overleg provinciaal archeoloog

Alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen, voeren burgemeester en wethouders overleg met de provinciaal archeoloog, indien sprake is van een gebied van provinciaal belang, zoals aangegeven op de Bijlage Gemeentelijke Archeologiekaart.

5.4.4 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.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming ' Waarde - Archeologische verwachtingswaarde ' verwijderen indien de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik of laten gebruiken van de gronden voor vrij kamperen of een andere vorm van verblijfsrecreatie;
- c. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed and breakfastvoorziening;
- d. het gebruik of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken en (vrijstaande) bedrijfsgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik of laten gebruiken van een bedrijfswoning voor reguliere bewoning;
- f. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor opslag en stalling van de te verhandelen goederen, zoals hout, bouwmaterialen en grondstoffen;
- g. het gebruik of laten gebruiken 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;
- h. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het niet (volledig) aanleggen van erfbeplanting die conform een erfinrichtingsplan, zoals voorgeschreven in (of gebaseerd op) een omgevingsvergunning, bestemmingsplan of andere planologische maatregel, moet worden aangelegd;
- j. het vellen van de erfbeplanting die is aangelegd conform een erfinrichtingsplan of van beplanting die de functie van afschermdende beplanting en/of landschappelijke inpassing vervult;
- k. het wijzigen of verplaatsen van houtsingels of andere landschappelijke inpassingselementen zonder een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan.

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 gebonden beroep en 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 gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van standplaatsen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening zijn toegestaan, voor zover daarvoor een vergunning als bedoeld in die verordening is verleend.
- d. 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 het Besluit externe veiligheid buisleidingen 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. het gebruiken van bestaande datacommunicatiemasten voor datacommunicatie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan voor een geringe aanpassing van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in de bestaande situatie, gerealiseerd op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor bouwen (met een afwijking) reeds afwijkt;
- c. het bepaalde in het plan ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, de opgenomen aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot de perceelgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwvlakgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en/of percentages;
- d. het bepaalde in het plan voor het realiseren van (ondergrondse) rioleringswerken, zoals rioolputten, bergbezinkbassins en vergelijkbare rioleringswerken, tot een maximale oppervlakte van 500 m².

8.2 Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor het gebruiken van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor de functies wonen, bedrijf, recreatie en zorg, mits:

- a. de functie/activiteiten uitsluitend worden uitgeoefend in combinatie met de woonfunctie;
- b. de functie/activiteiten uitsluitend plaatsvinden binnen de (bestaande) gebouwen;
- c. er voldoende parkeercapaciteit op het erf aanwezig is.
- d. De functie/activiteiten niet tot gevolg hebben dat er een onevenredige toename van:
 1. van het aantal verkeersbewegingen en/of;
 2. een dusdanig zwaar verkeer wordt aangetrokken waarop de bestaande (toeleidende) wegen niet zijn berekend;
- e. de nieuwe functie/activiteiten niet conflicteert met de in de Omgevingsvisie Drenthe genoemde kernkwaliteiten van natuur, landschap, stilte en duisternis, aardkundig waardevol gebied, archeologie, cultuurhistorie of milieu- en leefomgevingskwaliteit;
- f. alleen ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven zoals omschreven in de categorieën 1 en 2 worden uitgeoefend;
- g. het onbebouwde erf niet voor (statische en/of productiegebonden) opslag van goederen, materieel, materialen en/of het stallen van voertuigen/machines wordt gebruikt.

8.3 Woonruimte in bestaande bebouwing

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor het verwezenlijken van woonruimte in bestaande bebouwing.

Het bepaalde in 8.9 en 8.10 is van overeenkomstige toepassing.

8.4 Vernieuwen, veranderen of uitbreiden van bestaande gebouwen

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of uitbreiden van alle bij recht bestaande gebouwen binnen de bebouwde kom, mits:

- a. de vernieuwing, verandering of uitbreiding passend is binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- b. er een erfinrichtingsplan wordt overlegd voor zover dit ruimtelijk, landschappelijk of vanuit cultuurhistorisch perspectief relevant is;
- c. er voldoende parkeercapaciteit op het erf aanwezig is.
- d. Er hierdoor geen dusdanig zware verkeersbelasting ontstaat of wordt aangetrokken, waarop de bestaande (toeleidende) wegen niet zijn berekend;
- e. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende percelen/belangen.

Het bepaalde in 8.9 en 8.10 is van overeenkomstige toepassing.

8.5 Splitsen van een woning

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor het herbouwen of verbouwen van een bestaande woning, waarbij binnen het bestaande bouwlichaam maximaal twee wooneenheden worden gecreëerd, mits:

- a. er een erfinrichtingsplan wordt overlegd voor zover dit ruimtelijk, landschappelijk of vanuit cultuurhistorisch perspectief relevant is;
- b. indien er sprake is van waardevolle bebouwing, de cultuurhistorische, architectonische, karakteristieke en/of monumentale waarden van het bouwlichaam en eventueel omliggende gronden en bouwwerken, behouden blijft;
- c. er voldoende parkeercapaciteit op het erf aanwezig is.
- d. Er hierdoor geen dusdanig zware verkeersbelasting ontstaat of wordt aangetrokken, waarop de bestaande (toeleidende) wegen niet zijn berekend.

Het bepaalde in 8.9 en 8.10 is van overeenkomstige toepassing.

8.6 Gebruik van gronden

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor het gebruik van gronden, dat het direct gevolg is van een voor een bepaalde bouwkundige situatie te verlenen omgevingsvergunning voor afwijking van de bouwregels.

Het bepaalde in 8.9 en 8.10 is van overeenkomstige toepassing.

8.7 Bed & breakfastvoorziening

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.1 onder c. voor het realiseren van een bed & breakfastvoorziening, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. een Bed & Breakfast voorziening wordt gerealiseerd in een (bedrijfs)woning, waarvan de initiatiefnemer zelf de hoofdbewoner is;
- b. de Bed & Breakfast voorziening moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. kan een bed and breakfastvoorziening ook in een bijbehorend bouwwerk bij een woning worden gerealiseerd, mits:
het bijbehorend bouwwerk:
 1. een wettelijk beschermd is als monument of
 2. is vermeld op de lijst met karakteristieke panden, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, of;
 3. vanwege zijn gaafheid het behouden waard is en het naar de agrarische functie die het in het verleden gehad heeft verwijst, of
 4. beeldbepalend is en bijdraagt aan de cultuurhistorische beleving van de omgeving, of
 5. op de cultuurhistorische waardenkaart is aangeduid als gebouw met cultuurhistorische waarde;
 6. 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;
- d. het parkeren ten behoeve van de bed & breakfastvoorziening moet op eigen terrein plaatsvinden;
- e. aan de brandveiligheidseisen zoals die in de bouwverordening en het Bouwbesluit zijn opgenomen moet worden voldaan;

Het bepaalde in 8.9 en 8.10 is van overeenkomstige toepassing

8.8 Paardrijbak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in XX.1 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:
 1. achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
 2. bij de overige bestemmingen: binnen het bestemmingsvlak van de (bedrijfs)woning 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 1,50 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.

Het bepaalde in 8.9 en 8.10 is van overeenkomstige toepassing.

8.9 Herschikking bebouwing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde 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 verbetert;
- d. de bouwmassa van een bijbehorend bouwwerk de bouwmassa van het hoofdgebouw niet overheerst;
- e. indien sprake is van beeldbepalende of anderzins cultuurhistorisch 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.

Het bepaalde in 8.9 en 8.10 is van overeenkomstige toepassing.

8.10 Onderzoeksverplichting bij afwijkingen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij een afwijking als bedoeld onder 8.2 tot en met 8.9 gepaard gaat met, door het bevoegd gezag nader te bepalen en door belanghebbende uit te voeren, onderzoeken, die de ruimtelijke kwaliteit van het (bouw)project waarborgen.
- b. Burgemeester en wethouders beslissen, op basis van de resultaten van de onder a genoemde onderzoeken, over de aanvaardbaarheid van de gevraagde en te verlenen omgevingsvergunning.

8.11 Algemeen toetsingskader voor afwijkingen - milieuaspecten

Burgemeester en wethouders weigeren een omgevingsvergunning voor een afwijking als bedoeld onder 8.2 tot en met 8.9 indien omliggende (agrarische) bedrijven door de afwijking, op basis van de milieuaspecten bodem, externe veiligheid, geluid, stof, geur en/of hindercirkels van desbetreffende bedrijven, in hun (toekomstige) bedrijfsvoering worden beperkt en/of belemmerd.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

9.2 Parkeren

Bij het gebruiken en/of bebouwen van gronden moet te allen tijde voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen en de daarbij horende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading zoals opgenomen in. Deze eis geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Toetsing van een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat ten minste wordt of zal worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.

Laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor het laden en lossen van goederen bepaalt bevoegd gezag een behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen voor dat gebouw.

Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan gemotiveerd worden afgeweken van het bepaalde onder Toetsing van een omgevingsvergunning en Afwijken, indien:

- a. het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien.

Het afwijkingsbesluit moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit geborgd is.

Toelaatbaarheid herbouw bij calamiteiten

Het bepaalde onder Toetsing van een omgevingsvergunning, Laden en lossen en Afwijken is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in 'Toetsing van een omgevingsvergunning' en 'Laden en lossen' indien het niet voldoet aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, op overwegende bezwaren stuit. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

A. Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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:
 - a. geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte niet wordt vergoot;
 - b. 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 teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B. Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid 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 kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kernen, locaties Edveensweg en Waterveensweg Oosterhesselen.