

Buitengebied Hardenberg

## Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	18
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Beekdallandschap	18
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningslandschap	25
Artikel 5 Agrarisch met waarden - Besloten veenontginningslandschap	34
Artikel 6 Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap	42
Artikel 7 Agrarisch met waarden - Open heideontginningslandschap	50
Artikel 8 Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap	58
Artikel 9 Bedrijf - Besloten heideontginningslandschap	66
Artikel 10 Bedrijf - Besloten veenontginningslandschap	69
Artikel 11 Bedrijf - Essen- en hoevelandschap	72
Artikel 12 Bedrijf - Gasontvangstation	75
Artikel 13 Bedrijf - Nutsbedrijf	76
Artikel 14 Bedrijf - Open heideontginningslandschap	77
Artikel 15 Bedrijf - Open veenontginningslandschap	80
Artikel 16 Detailhandel - Besloten veenontginningslandschap	83
Artikel 17 Groen - Landschapselement	85
Artikel 18 Horeca - Besloten heideontginningslandschap	86
Artikel 19 Horeca - Besloten veenontginningslandschap	88
Artikel 20 Horeca - Open veenontginningslandschap	90
Artikel 21 Maatschappelijk - Besloten heideontginningslandschap	92
Artikel 22 Maatschappelijk - Besloten veenontginningslandschap	95
Artikel 23 Maatschappelijk - Essen- en hoevenlandschap	97
Artikel 24 Maatschappelijk - Open Veenontginningslandschap	99
Artikel 25 Natuur - Beekdallandschap	100
Artikel 26 Natuur - Besloten heideontginningslandschap	102
Artikel 27 Natuur - Besloten veenontginningslandschap	104
Artikel 28 Natuur - Essen- en hoevenlandschap	106
Artikel 29 Natuur - Open veenontginningslandschap	108
Artikel 30 Recreatie - Besloten heideontginningslandschap	110
Artikel 31 Recreatie - Besloten veenontginningslandschap	114
Artikel 32 Recreatie - Essen- en hoevenlandschap	118
Artikel 33 Recreatie - Open veenontginningslandschap	122
Artikel 34 Recreatie - Recreatiewoningen	125
Artikel 35 Verkeer - 1	127
Artikel 36 Verkeer - 2	128
Artikel 37 Verkeer - Railverkeer	129
Artikel 38 Water	130
Artikel 39 Wonen - Beekdallandschap	131
Artikel 40 Wonen - Besloten heideontginningslandschap	134
Artikel 41 Wonen - Besloten veenontginningslandschap	138
Artikel 42 Wonen - Essen- en hoevenlandschap	142
Artikel 43 Wonen - Open heideontginningslandschap	146
Artikel 44 Wonen - Open veenontginningslandschap	149
Artikel 45 Leiding - Gas	152
Artikel 46 Leiding - Hoogspanning	154
Artikel 47 Waarde - Archeologie 1	156
Artikel 48 Waarde - Archeologie 2	158
Artikel 49 Waarde - Archeologie 3	160

Artikel 50	Waarde - Archeologie 4	162
Artikel 51	Waarde - Archeologie 5	164
Artikel 52	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	166
Artikel 53	Waarde - Natuur en landschap	168
Artikel 54	Waterstaat- waterbergingsgebied	170
Hoofdstuk 3	Algemene regels	171
Artikel 55	Anti-dubbeltelregel	171
Artikel 56	Algemene gebruiksregels	172
Artikel 57	Algemene bouwregels	173
Artikel 58	Algemene aanduidingsregels	174
Artikel 59	Algemene afwijkingsregels	175
Artikel 60	Algemene wijzigingsregels	178
Artikel 61	Overige regels	179
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	180
Artikel 62	Overgangsrecht	180
Artikel 63	Slotregel	181

### Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	LK deelgebied Westerhuizingerveld e.o.
Bijlage 2	LK deelgebied Dedemsvaart Zuid, Rheezerveen, Heemserveen
Bijlage 3	LK deelgebied Slagharen, De Krim, (Oud) Lutten
Bijlage 4	LK deelgebied Gramsbergen e.o.
Bijlage 5	LK deelgebied Rheeze, Diffelen e.o.
Bijlage 6	LK deelgebied Radewijk, Hoogenweg, Bruchterveld, Sibculo
Bijlage 7	LK deelgebied Noordelijke stadsrandzone Hardenberg
Bijlage 8	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 9	Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 10	Lijst persoonsgebonden overgangsrecht Het Stoetenslagh
Bijlage 11	Aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht Ommerschans
Bijlage 12	Beslissing op bezwaar aanwijzingsbesluit Ommerschans-Balkbrug
Bijlage 13	Aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht Rheeze



## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' van de gemeente Hardenberg;

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NLIMRO.0160.0000BP00165-VG03 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

**1.3 (beperkt) kwetsbaar object:**

een object waarvoor volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico casu quo een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

**1.4 aan-huis-gebonden beroep:**

administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische en daarmee gelijk te stellen beroepen, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.5 aanbouw:**

een bouwwerk dat is gebouwd aan een bedrijfsgebouw; het bouwwerk onderscheidt zich van een bedrijfsgebouw door de vorm en is architectonisch ondergeschikt;

**1.6 aanduiding:**

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

**1.7 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.8 agrarisch bedrijf:**

een bedrijf, dat geheel of overwegend gericht is op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen waaronder begrepen tuinbouw en/of het houden van dieren, waaronder begrepen een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal en productie van zonne-energie waarvan de geproduceerde elektriciteit in hoofdzaak aangewend wordt voor eigen gebruik. Bewerking en vergisting van mest en biomassa zijn activiteiten die onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat deze activiteiten plaatsvinden binnen het eigen bouwvlak, met bedrijfseigen producten en/of bedrijfseigen mest waarvan de geproduceerde elektriciteit en/of brandstof in hoofdzaak aangewend wordt voor eigen gebruik;

**1.9 agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf:**

een bedrijf waarbinnen overwegend arbeid wordt verricht of materialen ter beschikking worden gesteld voor de productie van goederen en diensten ten behoeve van agrarische bedrijven; hieronder wordt mede verstaan het be- en verwerken van agrarisch gelieerde producten alsmede tijdelijke op- en overslag hiervan;

**1.10 agrarisch loonbedrijf:**

een bedrijf, dat uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan agrarische bedrijven;

**1.11 akkerbouwbedrijf:**

een bedrijf in de land- en tuinbouwsector, dat zich richt op de benutting van braakliggend land door verbouw en het oogsten van gewassen;

**1.12 ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw en geen windturbine zijnde;

**1.13 appartement:**

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden in een groter gebouw en dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

**1.14 archeologisch onderzoek:**

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;

**1.15 archeologische monumentenzorg:**

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;

**1.16 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, ten minste ouder dan 50 jaar;

**1.17 bebouwing:**

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

**1.18 bebouwingspercentage:**

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak indien daarin geen bouwvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak;

**1.19 bed and breakfast:**

het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt. Permanente bewoning van een bed and breakfast in een bijgebouw of bedrijfsgebouw is niet toegestaan;

**1.20 bedrijfsgebouw:**

een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening;

**1.21 bedrijfsmatige exploitatie:**

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven -recreatiewoningen en kampeermiddelen- daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt; van bedrijfsmatige exploitatie is sprake als het recreatieverblijf voor ten minste 140 dagen per jaar beschikbaar is voor verhuur;

**1.22 bedrijfsplan:**

een beschrijving van de toekomstplannen van een bedrijf, voor de eerstkomende vijf jaar, met inbegrip van een organisatorische en financiële onderbouwing;

**1.23 bedrijfswoning of dienstwoning:**

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;

**1.24 beeldbepalend pand:**

een gebouw dat door bouwvorm, gevelindeling, materiaalgebruik en situering mede bepalend is voor de historische ruimtelijke waarden van het beschermde dorpsgezicht, zoals bepaald in de besluiten die zijn opgenomen in de bijlagen 11, 12 en 13 van de regels;

#### 1.25 berging

een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een recreatief nachtverblijf;

#### 1.26 bestaand(e) aantal, afmeting, afstand, bedrijf, bouwhoogte, bouwwerk, goothoogte, inhoud, inrichting, object, oppervlakte, plaats, situatie en vorm:

aantal, afmeting, afstand, bedrijf, bouwhoogte, bouwwerk, goothoogte, inhoud, inrichting, object, oppervlakte, plaats, situatie of vorm, zoals dat of die rechtens bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag is ingediend voor dat tijdstip, kan worden gerealiseerd;

#### 1.27 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.28 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.29 Bevi-inrichting:

een in het Besluit externe veiligheid inrichtingen bedoelde inrichting die in belangrijke mate een verhoging van de veiligheidsrisico's kan veroorzaken vanwege risicobronnen die buiten de perceelsgrens van de betreffende bedrijfslocatie waarop die risicobronnen aanwezig zijn, een plaatsgebonden risico veroorzaakt van meer dan  $10^{-6}$  per jaar;

#### 1.30 bijbehorend bouwwerk:

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

#### 1.31 bijeenkomsten van persoonlijke aard:

bijeenkomsten van persoonlijke aard zoals genoemd in artikel 4 van de Drank- en horecawet;

#### 1.32 bijgebouw:

een gebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

#### 1.33 bodemverstorende activiteiten:

het plegen van ingrepen die het gebruik van de grond veranderen, waardoor het grondwaterpeil verandert en/of het uitvoeren van grondbewerkingen;

#### 1.34 boerderijkamer:

(een deel van) een (voorheen) agrarisch gebruikt gebouw dat blijvend wordt gebruikt voor recreatief nachtverblijf in kamers, al dan niet in combinatie met een dagverblijf. De oppervlakte van een zelfstandige boerderijkamer mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup> en van de boerderijkamers in totaal niet meer dan 200 m<sup>2</sup>. Het aantal slaappleaatsen mag niet meer bedragen dan 15, vrijstaande appartementen c.q. huisjes zijn niet toegestaan;

#### 1.35 boomteelt in de zin van artikel 56.2 en 59.3:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die specifiek is gericht op het telen van laanbomen;

#### 1.36 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;

#### 1.37 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

#### 1.38 bouwlaag:

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, met uitzondering van onderbouwen, kelders en kappen; de eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond;



**1.39 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.40 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.41 bouwvlak:**

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

**1.42 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:**

een bouwwerk dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, met een met de grond verbonden constructie van enige omvang en met een plaatsgebonden karakter, zoals een stacaravan, trekkershut of recreatiewoning;

**1.43 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;

**1.44 brutovloeroppervlakte:**

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

**1.45 bungalowpark:**

complex van recreatiewoningen en/of appartementen die voor recreatief nachtverblijf zijn bestemd; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

**1.46 camping:**

een verblijfsrecreatieterrein, ten behoeve van recreatief verblijf in kampeermiddelen en/of stacaravans, chalets en trekkershutten; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

**1.47 chalet:**

bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bestaande uit één bouwlaag uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben. Een chalet heeft geen vaste verankering in de grond;

**1.48 composteerbedrijf:**

een bedrijf dat op biologische wijze organische afvalstoffen omzet tot compost;

**1.49 dagrecreatie:**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

**1.50 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.51 dierenkliniek:**

kliniek en/of praktijk voor de zorg en behandeling van gezelschapsdieren, vee, landbouwhuisdieren en paarden;

**1.52 eenvoudige dagrecreatieve voorziening:**

extensieve, kleinschalige vormen van vrijetijdsbesteding met een maximale duur van een dag, waarbij geen overnachting plaatsvindt;

**1.53 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;

**1.54 extensieve openluchtrecreatie:**

vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen;

**1.55 foliebassin:**

een mestbassin uitgevoerd als een met folie beklede grondput met of zonder omdijking;

**1.56 gebouw:**

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

**1.57 glastuinbouwbedrijf:**

een agrarisch bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen onder glas of daarmee gelijk te stellen materialen;

**1.58 groepsaccommodatie:**

een (deel van een) gebouw dat blijvend bestemd is voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij overnacht wordt in slaapzalen en/of slaapkamers, er is een afzonderlijke ruimte voor dagactiviteiten, ook zijn er keuken- en sanitaire voorzieningen die gemeenschappelijk door de groep worden gebruikt;

**1.59 hoofdgebouw:**

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

**1.60 hoofdverblijf:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar constructie en inrichting geschikt is voor de permanente huisvesting van één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep personen;

**1.61 horeca:**

hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander -tenzij uitdrukkelijk anders vermeld- met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen; onder horeca is in ieder geval niet begrepen een seksinrichting;

**1.62 hoveniersbedrijf:**

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend;

**1.63 huishouden:**

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen;

**1.64 internetwinkel:**

specifieke vorm van detailhandel, waarbij de transactie via internet (of postorder) tot stand komt en waarbij afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt;

**1.65 intrekgebieden:**

gebieden zoals genoemd in artikel 2.13.1 onder d van de Omgevingsverordening Overijssel en die op de kaart Drinkwatervoorziening nr. 09295053 (vastgesteld door Provinciale Staten op 1 juli 2009) zijn aangegeven;

**1.66 kampeerboerderij:**

voorzieningen binnen al of niet voormalige agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

**1.67 kampeermiddel:**

een onderkomen dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder een plaatsgebonden karakter, zoals bijvoorbeeld een tent, vouwwagen, toercaravan of camper;

**1.68 kampeerterrein:**

een terrein ingericht voor recreatief verblijf in kampeermiddelen en stacaravans; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

**1.69 karakteristiek pand:**

een gebouw dat door zijn verschijningsvorm als behoudenswaardig aangemerkt wordt;

**1.70 kas:**

een gebouw met overwegend transparante, lichtdoorlatende afdekking en wanden, bedoeld voor het kweken en telen van gewassen;

**1.71 kleinschalig kamperen:**

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal kampeermiddelen;

**1.72 kwetsbaar object:**

een object waarvoor volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico respectievelijk een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;

**1.73 landschapsontsierende bedrijfsgebouwen:**

gebouwen die door de verschijningsvorm zoals blijkend uit goothoogte, nokhoogte, materiaalgebruik, bouwmassa en/of silhouet, visueel storend zijn in het landschapsbeeld; voor het gebied karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen vallen hier niet onder;

**1.74 loonbedrijf:**

een bedrijf, dat uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan (agrarische) bedrijven;

**1.75 maatschappelijke voorzieningen:**

voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening;

**1.76 manege:**

bedrijvigheid geheel of overwegend gericht op het houden, stallen, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's, het ter zake lesgeven en de exploitatie van daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een kantine of soortgelijke horecavoorziening;

**1.77 minicamping:**

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal kampeermiddelen;

**1.78 modeltuinen:**

voor publiek toegankelijke tuinen, ter bezichtiging of bestudering;

**1.79 natuureducatieve tuin**

een tuin met bijbehorende voorzieningen die vanuit een educatieve doelstelling toegankelijk is voor publiek en tevens gebruikt kan worden voor activiteiten zoals leer-werkstages en workshops.

**1.80 nevenactiviteit:**

een activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens de bestemmingsomschrijving toegestane hoofdfunctie op het perceel;

**1.81 omgevingsvergunning:**

een vergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

**1.82 onderkomen:**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

**1.83 opgraving:**

archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden;

**1.84 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet, of slechts met één wand is omgeven;

**1.85 paardenbak:**

een onverhard en omheind terrein, niet overdekt en met een andere ondergrond dan gras, ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

**1.86 peil:**

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;
- c. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

**1.87 permanente bewoning:**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

**1.88 plaatsgebonden risico:**

het in het Besluit externe veiligheid inrichtingen bedoelde risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

**1.89 plaggenhut:**

eenvoudige, uit hout en heideplaggen opgetrokken hut;

**1.90 plattelandswoning:**

Een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die door een derde bewoond mag worden als bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) inclusief aan-huis-gebonden beroep;

**1.91 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 en trainen en verhandelen van paarden;

**1.92 recreatiewoning:**

een gebouw, niet zijnde een stacaravan, chalet, trekkershut of plaggenhut, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben; onder recreatief verblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

**1.93 relatie:**

aanduiding waarmee wordt aangegeven dat de daardoor verbonden delen als een geheel worden aangemerkt;

**1.94 rijhal:**

een gebouw uitsluitend bestemd voor het africhten van paarden en pony's, ten dienste van en behorende bij een manege of productiegerichte paardenhouderij;

**1.95 ruimtelijk kwaliteitsplan:**

een plan dat beschrijft op welke wijze het erf landschappelijk gezien is ingepast in zijn omgeving, hoe de sterke gebiedskenmerken worden doorvertaald in de inrichting van het erf en hoe de nieuwe ontwikkeling op het erf en waar nodig compenserende maatregelen elders, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;

voor het bepalen van de sterke gebiedskenmerken moet gebruik gemaakt worden van de tabellen in de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), waarin de sterke gebiedskenmerken per (deel)gebied zijn beschreven; de LIK's maken als bijlage onderdeel uit van de regels;

**1.96 ruimtelijke kwaliteit:**

het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

**1.97 school:**

een onderwijsinstelling waar les wordt gegeven aan leerlingen, waaronder inbegrepen kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang;

**1.98 schuilgelegenheid:**

een gebouw met maximaal drie gesloten wanden, dat dient voor de beschutting van, al dan niet hobbymatig gehouden, dieren tegen weersinvloeden alsmede voor de opslag van het voor deze dieren bestemde voer;

**1.99 seksinrichting:**

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel en parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.100 spiritueel centrum:**

een ontmoetingscentrum met als doel het versterken van het innerlijke geestesleven;

**1.101 stacaravan:**

bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bestaande uit één bouwlaag uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben. Een stacaravan heeft geen vaste verankering in de grond en moet over de weg als één deel te verplaatsen zijn;

**1.102 statische opslag:**

opslag van goederen en producten die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden; uitgezonderd de opslag van gevaarlijke stoffen;

**1.103 streekeigen product:**

producten die zijn voortgebracht op ambachtelijke wijze op agrarische bedrijven;

**1.104 technische installatie:**

een voor de bedrijfsvoering benodigde installatie;

**1.105 teeltondersteunende voorziening:**

een verplaatsbare constructie, overtrokken met transparant materiaal anders dan glas, voor het kweken of beschermen van gewassen, uitsluitend aanwezig tijdens het teeltseizoen;

#### 1.106 trekkershut:

een eenvoudige vrijstaande blokhut, bestaande uit één bouwlaag, zonder of met beperkte sanitaire voorzieningen, welke uitsluitend gebruikt wordt voor kortdurend recreatief verblijf door wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### 1.107 tuinbouw:

het bedrijfsmatig telen en kweken van groenten, bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, in de volle grond, al dan niet gecombineerd met, als ondergeschikte nevenactiviteit, de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;

#### 1.108 tuincentrum:

een detailhandelsvestiging met daarbij behorende kwekerij in kwekerijproducten, zoals bomen, kamer- en andere planten, bollen en bloemen, alsmede in artikelen voor tuinaanleg, -inrichting en -onderhoud en dierbenodigdheden voor huisdieren;

#### 1.109 verkoopvloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw voor detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienstruimten, garderobes en keukens;

#### 1.110 vogelpark:

een voor het publiek toegankelijk park waar diverse vogelsoorten en enkele andere diersoorten worden gehouden, gehuisvest, verzorgd en getoond met bijbehorende voorzieningen en horeca uitsluitend ten behoeve van het vogelpark;

#### 1.111 volkstuinten:

complex van tuinen voor niet-commerciële sier- en groenteteelt;

#### 1.112 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

#### 1.113 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel van het hoofdgebouw, tot aan de perceelsgrenzen.

#### 1.114 waarde archeologie 1 en 2:

door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vast staat dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg;

#### 1.115 waarde archeologie 3, 4 en 5:

door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vermoed wordt dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg;

#### 1.116 waterpeil:

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

#### 1.117 wijk

dwars op het hoofdkanaal gelegen zijkanaal in een veenkoloniaal landschap;

#### 1.118 windturbine

een door de wind aangedreven bouwwerk waarmee energie wordt opgewekt, inclusief de bij dit bouwwerk behorende (infrastructurele) voorzieningen;

#### 1.119 woning:

een complex van ruimten volgens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden;

#### 1.120 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

#### 1.121 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, bijvoorbeeld in de vorm van bank- en verzekeringsdiensten, exploitatie van en handel in onroerende zaken, adviesbureaus, verhuurbedrijven en hulpdiensten;

#### 1.122 zandwinning:

een bedrijf, dat uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het winnen, opslaan, overslaan, bewerken, verwerken en handel van zand;

#### 1.123 zonnecollectoren

collectoren voor warmteopwekking of een paneel voor electriciteitsopwekking;

#### 1.124 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 dié zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuurbeherende activiteiten;

#### 1.125 zorgwoning:

complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere personen van een specifieke doelgroep die zorg nodig heeft;

#### 1.126 Stikstofemitterende bouwwerken

Onder stikstofemitterende bouwwerken worden verstaan gebouwen voor het houden van landbouwhuisdieren, installaties voor het bewerken of vergisten van mest en/of biomassa, mestplaten en mestilo's.

#### 1.127 toename van de ammoniakemissie

1. Er is sprake van een toename van de ammoniakemissie wanneer vanuit het bouwvlak en de bij het desbetreffende bedrijf behorende mestplaten de emissie N/ha/jaar meer bedraagt dan:

de emissie N/ha/jaar op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan afkomstig van het aanwezige legale gebruik van de gronden en opstallen behorend tot het bouwvlak en de bij het desbetreffende bedrijf behorende mestplaten. Onder het 'aanwezige legale gebruik' wordt hier mede verstaan het gebruik ingevolge een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan reeds onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen.

2. Als uitzondering op lid 1 van dit artikel geldt het volgende. Na inwerkingtreding van Artikel 1, Onderdeel J, van de Wet van 8 oktober 2014, houdende wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998 (programmatische aanpak), Stb. 2014, 419, en de Algemene Maatregel van Bestuur als bedoeld in artikel 19kh, zevende lid, onder a onder 1 van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals dit artikel luidt na inwerkingtreding van het hiervoor genoemde Artikel 1, Onderdeel J, is er geen sprake van een toename van de ammoniakemissie wanneer:

- het project of handeling waar de aanvraag om omgevingsvergunning op ziet, een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting in de periode waarvoor het programma geldt, niet een waarde die is vastgesteld bij vorenbedoelde algemene maatregel van bestuur overschrijdt.

3. Onder 'programma' als bedoeld in lid 2 van dit artikel wordt verstaan het programma als bedoeld in artikel 19kg, eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998 zoals dit luidt na

inwerkingtreding van Artikel 1, Onderdeel I van de Wet van 8 oktober 2014, houdende wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998 (programmatische aanpak), Stb. 2014, 419.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten en berekend:

### 2.1 de tiphoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot het maximale hoogste punt dat de wiek kan bereiken;

### 2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.4 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; ondergeschikte bouwdelen worden hierbij buiten beschouwing gelaten;

### 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;

Ruimten, zoals kelders en kruip- en soortgelijke ruimten, onder de onderzijde van de begane grondvloer - en tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren - worden niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk, tenzij:

- a. de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen, of;
- b. de kelder aan de buitenzijde een directe toegang heeft.

In bestaande situaties wordt een kelder waarvan de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen of de kelder aan de buitenzijde een directe toegang heeft, niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk.

In geval van recreatiewoningen wordt de inhoud van een kelder onder de recreatiewoning wel meegeteld bij de inhoud van de woning;

### 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.7 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- of bestemmingsgrens dan wel rooilijn met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden – Beekdallandschap

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Beekdallandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van één agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het beekdallandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - d. bed and breakfast;
  - e. statische opslag in bestaande gebouwen;
  - f. een agrarisch loonbedrijf;
  - g. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie;
- en tevens voor:
- h. watergangen, waterpartijen en inundatie vanuit watergangen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - i. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies;
  - j. (aanpassingen aan) bestaande verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
  - k. volkstuinten, ter plaatse van de aanduiding "volkstuint";
  - l. het wonen in een agrarische bedrijfswoning inclusief het gebruik van tuinen en erven door een derde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – plattelandswoning".

In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor zover op de verbeelding binnen een bouwvlak de aanduiding "akkerbouwbedrijf" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in artikel 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. (bedrijfs)gebouwen behorend bij de onder artikel 3.1 toegestane functies;
- b. binnen elk bouwvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilos en kuilvoerplaten.

##### 3.2.2 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilos, foliebassins met bijbehorende omheining en mestplaten binnen een afstand van 75 m van het bouwvlak en minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- c. gebouwen en andere (bouw)werken ten behoeve volkstuinten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "volkstuint".

In afwijking van het bepaalde onder a zijn zonnecollectoren niet toegestaan.

##### 3.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 3.2.1 en 3.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 700 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 700 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen, of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de oppervlakte van bij volkstuinen behorende gebouwen mag niet meer dan 4 m<sup>2</sup> per volkstuin bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien die meer dan 4 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. de oppervlakte van foliebassins buiten het bouwvlak mag per agrarisch bedrijf niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
- e. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen(1)	4 m	10 m	18°
aanbouwen aan bedrijfsgebouwen		3,5 m	
bedrijfswoningen	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
bouwwerken voor mestopslag		10 m	
voedersilo's		20 m	
erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlakken		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken binnen bouwvlakken		10 m	
sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten buiten bouwvlakken		1,5 m	
gebouwen ten behoeve van een ijsbaan	3 m	6 m	
foliebassins met bijbehorende omheining buiten bouwvlakken		2 m	
gebouwen ten behoeve van volkstuinen		2,5 m	
overige andere bouwwerken buiten bouwvlakken		3 m	
(1)de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.			

- f. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder e en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- g. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen);
- h. de oppervlakte van stikstofemitterende bouwwerken mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige oppervlakte bedragen, met dien verstande dat een groter oppervlakte aan stikstofemitterende bouwwerken is toegestaan indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie. Een wijziging van stikstofemitterende bouwwerken is uitsluitend toegestaan voor zover deze niet leidt tot een toename van de ammoniakemissie.

### 3.2.4 Bouwregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels, dezelfde mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels en dezelfde wijzigingsbevoegdheden als voor een bedrijfswoning.

### 3.2.5 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 3.2.3 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Nieuwe stalconcepten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder e, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met afwijkende maatvoering mits:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;

- b. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

### 3.3.2 Tweede bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1, onder b voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits :

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de bedrijfswoning vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- e. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. het bepaalde in artikel 3.2.3 in acht wordt genomen;
- g. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands)woningen.

### 3.3.3 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder e, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

### 3.3.4 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder e, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m<sup>2</sup> ;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### 3.3.5 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 900 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 3.3.6 Hogere bouwhoogte sleufsilos en kuilvoerplaten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder e, voor een hogere maximale bouwhoogte voor sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 3.3.7 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a en artikel 3.4, voor het gebruiken van een bedrijfswoning door een derde voor wonen.

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalig kamperen;

- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

#### 3.4.1 Niet-agrarische nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in lid 3.1 onder c heeft betrekking op nevenactiviteiten in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven, detailhandel, zakelijke dienstverlening en recreatieve activiteiten, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- b. detailhandel is alleen mogelijk voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten betreft;
- c. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

#### 3.4.2 Gebruiksregels bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 3.4.3 Gebruiksregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning, met dien verstande dat, in afwijking van artikel 3.4 onder b, tevens een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder c en artikel 3.4, voor het toevoegen van niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dag- en verblijfsrecreatieve en educatieve functies;
2. zorgfuncties zoals een zorgboerderij;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven;
4. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup> ;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. bij internetwinkels mag de opslag van goederen, in afwijking van het onder b. bepaalde, uitsluitend plaatsvinden in bestaande gebouwen met inachtneming van het onder a. bepaalde;
- d. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- e. detailhandel, anders dan via een internetwinkel, is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is

- aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- g. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- h. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- i. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- j. de (bedrijfs)activiteiten moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- k. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

### 3.5.2 Kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 3.4 voor het gebruiken van gronden in en/of binnen een afstand van maximaal 30 m van het bouwvlak als standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de inpassing van het kleinschalig kampeerterrein op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- b. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- c. het parkeren ten behoeve van het kleinschalig kamperen dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- d. kleinschalig kamperen is niettoegestaan binnen de bestemming Leiding - Gas en binnen 50 meter van (bedrijfs- en plattelands-)woningen van derden;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- f. de plaatsing van stacaravans is niet toegestaan.

## 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid herbegrenzing bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt herbegrenst, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens mag niet worden overschreden;
- b. de herbegrenzing mag ten hoogste 25 m bedragen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet worden aangetoond;
- e. de herbegrenzing moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- g. inpassing van het erf in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaats vinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 3.6.2 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt vergroot, waarbij artikel 3.2.3 onder h van deze planregels van overeenkomstige toepassing is en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de vergroting van het bouwvlak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- c. de oppervlakte van een bouwvlak mag door het wijzigen tot een maximale oppervlakte van 1,5 ha worden vergroot;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. de vergroting van het bouwvlak moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. de belangen van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen, zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel, zijn primair ten opzichte van het belang van het vergroten van het bouwvlak;

g. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 3.6.3 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in artikel 3.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Natuur - Beekdallandschap;
- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
- b. de functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

### 3.6.4 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 39 (Wonen - Beekdallandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 3.1, bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 3.5.1 en bestaande kleinschalige kampeerterreinen als bedoeld in artikel 3.5.2 zijn toelaatbaar; kleinschalige kampeerterreinen dienen in principe te worden aangeduid als minicamping;
- c. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Beekdallandschap';
- d. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- f. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- g. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

### 3.6.5 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 39 (Wonen - Beekdallandschap), en de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. op de gronden binnen het voormalig bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
  1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> hebben;
  2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijden;
- c. om aan het onder b bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
  1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
  2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m<sup>2</sup> te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> te komen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;

- e. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

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

#### 3.7.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 3.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van water;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

#### 3.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het beekdallandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.7.1 onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

#### 3.7.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel

- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.



## Artikel 4 Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningslandschap

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van één agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. bed and breakfast;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. kleinschalig kamperen tot een maximum van 25 kampeermiddelen, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer dan 30 m bedraagt, met dien verstande dat kleinschalig kamperen niet is toegestaan binnen de bestemming Leiding - Gas en binnen 50 meter van (bedrijfs- en plattelands-)woningen van derden;
- g. een agrarisch loonbedrijf;
- h. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie;

en tevens voor:

- i. watergangen en waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. (aanpassingen aan) bestaande verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- k. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies;
- l. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan";
- m. een landbouwschuur ten behoeve van opslag, geen vee toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - geen vee toegestaan";
- n. het wonen in een agrarische bedrijfswoning inclusief het gebruik van tuinen en erven door een derde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".

In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor zover op de verbeelding binnen een bouwvlak:

1. de aanduiding "akkerbouwbedrijf" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan;
2. de aanduiding "zorgboerderij" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van een zorgboerderij is toegestaan, met dien verstande dat het houden van dieren is toegestaan, voor zover daarop de Wet geurhinder en veehouderij niet van toepassing is;
3. de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - uitbreiding recreatieterrein" is opgenomen, uitsluitend een recreatieterrein zoals bedoeld in artikel 4.6.3 Wijzigingsbevoegdheid recreatie.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in artikel 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. (bedrijfs)gebouwen behorend bij de onder artikel 4.1 toegestane functies;
- b. binnen elk bouwvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoerplaten.

#### 4.2.2 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilos en mestplaten binnen een afstand van 75 m van het bouwvlak en minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- c. foliebassins met bijbehorende omheining;

- d. schuilgelegenheden tot een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> per schuilgelegenheid en met een maximum van 1 schuilgelegenheid per één hectare bij elkaar behorende grond;
- e. gebouwen en andere (bouw)werken ten behoeve een ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan".

In afwijking van het bepaalde onder a zijn zonnecollectoren niet toegestaan.

#### 4.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 4.2.1 en 4.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bij een ijsbaan behorende gebouwen mag niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 150 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de oppervlakte van foliebassins buiten het bouwvlak mag per agrarisch bedrijf niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
- f. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen(1)	4 m	10 m	18°
aanbouwen aan bedrijfsgebouwen		3,5 m	
bedrijfswoningen(2)	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
bouwwerken voor mestopslag		10 m	
voedersilo's		20 m	
erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlakken		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken binnen bouwvlakken		10 m	
sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestplaten buiten bouwvlakken		2 m	
gebouwen ten behoeve van een ijsbaan	3 m	6 m	18°
foliebassins met bijbehorende omheining buiten bouwvlakken		2 m	
overige andere bouwwerken buiten bouwvlakken		3 m	
(1)de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.			
(2)met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m <sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- g. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder f en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- h. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen);
- i. de oppervlakte van stikstofemitterende bouwwerken mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige oppervlakte bedragen, met dien verstande dat een groter oppervlakte aan stikstofemitterende bouwwerken is toegestaan indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie. Een wijziging van stikstofemitterende bouwwerken is uitsluitend toegestaan voor zover deze niet leidt tot een toename van de ammoniakemissie.

#### 4.2.4 Bouwregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels, dezelfde mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels en dezelfde wijzigingsbevoegdheden als voor een bedrijfswoning.

#### 4.2.5 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 4.2.3 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Nieuwe stalconcepten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder f, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met afwijkende maatvoering mits:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;
- b. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 4.3.2 Tweede bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1, onder b voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de bedrijfswoning vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- e. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. het bepaalde in artikel 4.2.3 in acht wordt genomen;
- g. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands)woningen.

#### 4.3.3 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder f, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

#### 4.3.4 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder f, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

#### 4.3.5 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder a, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 4.3.6 Hogere bouwhoogte sleufsilos en kuilvoerplaten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder f, voor een hogere maximale bouwhoogte voor sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2,5 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 4.3.7 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a en artikel 4.4, voor het gebruiken van een bedrijfswoning door een derde voor wonen.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. het plaatsen van één of meerdere stacaravans op een kleinschalig kampeerterrein;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

##### 4.4.1 Niet-agrarische nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder c heeft betrekking op nevenactiviteiten in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven, detailhandel, zakelijke dienstverlening en recreatieve activiteiten, waaronder boerderijkamers, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- b. detailhandel is alleen mogelijk voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten betreft;
- c. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

##### 4.4.2 Gebruiksregels bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

##### 4.4.3 Gebruiksregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning, met dien verstande dat, in afwijking van artikel 4.4 onder b, tevens een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.5.1 Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder c en artikel 4.4, voor het toevoegen van niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dag- en verblijfsrecreatieve en educatieve functies;

2. zorgfuncties zoals een zorgboerderij;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven;
4. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup> ;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. bij internetwinkels mag de opslag van goederen, in afwijking van het onder b. bepaalde, uitsluitend plaatsvinden in bestaande gebouwen met inachtneming van het onder a. bepaalde;
- d. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- e. detailhandel, anders dan via een internetwinkel, is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- g. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- h. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- i. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- j. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- k. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

#### 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

##### 4.6.1 Wijzigingsbevoegdheid herbegrenzing bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt herbegrenst, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens mag niet worden overschreden;
- b. de herbegrenzing mag ten hoogste 25 m bedragen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet worden aangetoond;
- e. de herbegrenzing moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- g. inpassing van het erf in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaats vinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

##### 4.6.2 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt vergroot, waarbij artikel 4.2.3 onder i van deze planregels van overeenkomstige toepassing is en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de vergroting van het bouwvlak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- c. de oppervlakte van een bouwvlak mag door het wijzigen tot een maximale oppervlakte van 1,5 ha worden vergroot;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- f. de vergroting van het bouwvlak moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;

- g. de belangen van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen, zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel, zijn primair ten opzichte van het belang van het vergroten van het bouwvlak;
- h. ter plaatse van de vergroting van het bouwvlak, dient de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - voorwaarden wijzigingsplan" opgenomen te worden op de verbeelding;
- i. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### 4.6.3 Wijzigingsbevoegdheid recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - uitbreiding recreatieterrein" de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 30 Recreatie - Besloten heideontginningslandschap ten behoeve van uitbreiding van het naastgelegen recreatieterrein (Pallegarsteweg 4 te Marienberg), met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- b. de uitbreiding moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- d. de uitbreiding dient zo te geschieden dat de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. indien de uitbreiding is voorzien in een primair watergebied of binnen stroken van 100 meter aan weerszijden van essentiële waterlopen zoals genoemd in artikel 2.14.5 van de Omgevingsverordening Overijssel, dan mag deze nieuwe ontwikkeling de waterafvoer van deze waterlopen niet beperken en de toekomstige verruiming ten behoeve van afvoer en berging van water niet onmogelijk maken;
- f. de belangen van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen, zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel, zijn primair ten opzichte van het belang van de uitbreiding;
- g. er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- h. kamperen en verblijven is niet toegestaan binnen de bestemming Leiding - Gas;
- i. voor recreatief gebruik moet een afstand worden aangehouden van 50 meter van (bedrijfs- en plattelands-)woningen van derden;
- j. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### 4.6.4 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging akkerbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat in de verbeelding één of meer nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, voorzien van de aanduiding "akkerbouwbedrijf", met elk een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het wijzigen mag uitsluitend geschieden voor het verplaatsen van een akkerbouwbedrijf;
- b. per geval dient te zijn aangetoond dat het te vestigen akkerbouwbedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt;
- c. per geval dient te zijn aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand, reeds aangeduid bouwvlak;
- d. het agrarisch bouwvlak op de uitplaatsingslocatie moet worden opgeheven, tenzij de uitplaatsingslocatie wordt herbenut voor een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. in geval een bedrijfswoning wordt aangevraagd mag op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- g. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- h. de nieuwvestiging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- i. het situeren van het bouwvlak dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- j. indien de nieuwvestiging is voorzien in een primair watergebied of binnen stroken van 100 meter aan weerszijden van essentiële waterlopen zoals genoemd in artikel 2.14.5 van de

- Omgevingsverordening Overijssel, dan mag deze nieuwe ontwikkeling de waterafvoer van deze waterlopen niet beperken en de toekomstige verruiming ten behoeve van afvoer en berging van water niet onmogelijk maken;
- k. de belangen van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen, zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel, zijn primair ten opzichte van het belang van de nieuwvestiging;
  - l. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen);
  - m. het bouwen van stikstofemitterende bouwwerken is niet toegestaan.

#### 4.6.5 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in artikel 4.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Natuur - Besloten heideontginningslandschap;
- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
- b. de functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

#### 4.6.6 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 40 (Wonen - Besloten heideontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 4.1 en bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 4.5.1 en bestaande kleinschalige kampeerterreinen zijn toelaatbaar; kleinschalige kampeerterreinen dienen in principe te worden aangeduid als minicamping;
- c. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Besloten heideontginningslandschap';
- d. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- f. de wijziging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

#### 4.6.7 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 40 (Wonen - Besloten heideontginningslandschap), en de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. op de gronden binnen het voormalig bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> hebben;
  - 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijden;
- c. om aan het onder b bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:

1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
  2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m<sup>2</sup> aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> te komen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
  - e. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
  - f. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 4.6.8 Wijzigingsbevoegdheid bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 9 (Bedrijf - Besloten heideontginningslandschap), waarbij artikel 4.2.3 onder i van deze planregels van overeenkomstige toepassing is en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. voor elk bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als 'Bedrijf - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. de bedrijfsactiviteiten mogen:
  1. de functies van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten;
  2. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
  3. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;
  4. in vergelijking met het voormalige agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.
- f. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- h. inpassing van de bouwwerken en het gebruik daarvan op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- i. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

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

##### 4.7.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 4.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. aanleggen en dempen van water;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

##### 4.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 4.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van het volgende:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het besloten



- heideontginningslandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
  - e. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m<sup>3</sup> grondverzet;
  - f. kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilos;
  - g. werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.7.1, onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

#### 4.7.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.7.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 5 Agrarisch met waarden - Besloten veenontginningslandschap

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van één agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het besloten veenontginningslandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. bed and breakfast;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. kleinschalig kamperen tot een maximum van 25 kampeermiddelen, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer dan 30 m bedraagt, met dien verstande dat kleinschalig kamperen niet is toegestaan binnen de bestemming Leiding - Gas en binnen 50 meter van (bedrijfs- en plattelands-)woningen van derden;
- g. een agrarisch loonbedrijf;
- h. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;

en tevens voor:

- i. watergangen en waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. (aanpassingen aan) bestaande verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- k. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies;
- l. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan";
- m. een loonbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf";
- n. modeltuinen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - modeltuinen";
- o. het wonen in een agrarische bedrijfswoning inclusief het gebruik van tuinen en erven door een derde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".

In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor zover op de verbeelding binnen een bouwvlak de aanduiding "akkerbouwbedrijf" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in artikel 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. (bedrijfs)gebouwen behorend bij de onder artikel 5.1 toegestane functies;
- b. binnen elk bouwvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoerplaten;
- d. bij de aanduiding "bedrijf uitgesloten" is ter plaatse van deze aanduiding geen agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan.

#### 5.2.2 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilos en mestplaten binnen een afstand van 75 m van het bouwvlak en minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- c. foliebassins met bijbehorende omheining;
- d. schuilgelegenheden tot een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> per schuilgelegenheid en met een maximum van 1 schuilgelegenheid per één hectare bij elkaar behorende grond;
- e. gebouwen en andere (bouw)werken ten behoeve een modeltuin, uitsluitend ter plaatse van de

aanduiding "specifieke vorm van recreatie - modeltuinen".

In afwijking van het bepaalde onder a zijn zonnecollectoren niet toegestaan.

### 5.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 5.2.1 en 5.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- de oppervlakte van de bij modeltuin behorende bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte vermeerderd met 15%;
- de oppervlakte van foliebassins buiten het bouwvlak mag per agrarisch bedrijf niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
- voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen(1)	4 m	10 m	18 °
aanbouwen aan bedrijfsgebouwen		3,5 m	
bedrijfswoningen(2)	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
bouwwerken voor mestopslag		10 m	
voedersilo's		20 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlakken		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken binnen bouwvlakken		10 m	
schuilgelegenheden buiten bouwvlakken	2,5 m	5 m	18 °
sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten buiten bouwvlakken		2 m	
foliebassins met bijbehorende omheining buiten bouwvlakken		2 m	
overige andere bouwwerken buiten bouwvlakken		3 m	
(1)de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.			
(2)met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m <sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder f en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen);
- de oppervlakte van stikstofemitterende bouwwerken mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige oppervlakte bedragen, met dien verstande dat een groter oppervlakte aan stikstofemitterende bouwwerken is toegestaan indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie. Een wijziging van stikstofemitterende bouwwerken is uitsluitend toegestaan voor zover deze niet leidt tot een toename van de ammoniakemissie.

### 5.2.4 Bouwregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels, dezelfde mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels en dezelfde wijzigingsbevoegdheden als voor een bedrijfswoning.

### 5.2.5 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 5.2.3 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### 5.3.1 Nieuwe stalconcepten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder f, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met afwijkende maatvoering mits:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;
- b. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 5.3.2 Tweede bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1, onder b voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits :

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de bedrijfswoning vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- e. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. het bepaalde in artikel 5.2.3 in acht wordt genomen.
- g. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands)woningen.

### 5.3.3 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder f, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

### 5.3.4 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder f, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### 5.3.5 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder a, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 5.3.6 Hogere bouwhoogte sleufsilos en kuilvoerplaten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder f, voor een hogere maximale bouwhoogte voor sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2,5 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 5.3.7 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 onder a en artikel 5.4, voor het gebruiken van een bedrijfswoning door een derde voor wonen.

#### 5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving.
- c. het plaatsen van één of meerdere stacaravans op een kleinschalig kampeerterrein;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

##### 5.4.1 Gebruiksregels boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 15;
- e. vrijstaande appartementen/huisjes zijn niet toegestaan, er dienen meerdere boerderijkamers per bedrijfsgebouw gevestigd te zijn;
- f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

##### 5.4.2 Niet-agrarische nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 5.1 onder c heeft betrekking op nevenactiviteiten in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven, detailhandel, zakelijke dienstverlening en recreatieve activiteiten, waaronder boerderijkamers, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- b. detailhandel is alleen mogelijk voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten betreft;
- c. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

##### 5.4.3 Gebruiksregels bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

##### 5.4.4 Gebruiksregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning, met dien verstande dat, in afwijking van artikel 5.4 onder b, tevens een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.5.1 Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 onder c en artikel 5.4, voor het toevoegen van niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dag- en verblijfsrecreatieve en educatieve functies;
2. zorgfuncties zoals een zorgboerderij;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven;
4. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. bij internetwinkels mag de opslag van goederen, in afwijking van het onder b. bepaalde, uitsluitend plaatsvinden in bestaande gebouwen met inachtneming van het onder a. bepaalde;
- d. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- e. detailhandel, anders dan via een internetwinkel, is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- g. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- h. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- i. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- j. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- k. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

## 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.6.1 Wijzigingsbevoegdheid herbegrenzing bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt herbegrenst, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens mag niet worden overschreden;
- b. de herbegrenzing mag ten hoogste 25 m bedragen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet worden aangetoond;
- e. de herbegrenzing moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- g. inpassing van het erf in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaats vinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 5.6.2 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt vergroot, waarbij artikel 5.2.3 onder i van deze planregels van overeenkomstige toepassing is en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de vergroting van het bouwvlak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- c. de oppervlakte van een bouwvlak mag door het wijzigen tot een maximale oppervlakte van 1,5 ha

- worden vergroot;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- f. de vergroting van het bouwvlak moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- g. de belangen van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen, zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel, zijn primair ten opzichte van het belang van het vergroten van het bouwvlak;
- h. ter plaatse van de vergroting van het bouwvlak, dient de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - voorwaarden wijzigingsplan" opgenomen te worden op de verbeelding;
- i. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 5.6.3 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging akkerbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat in de verbeelding één of meer nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, voorzien van de aanduiding "akkerbouwbedrijf", met elk een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het wijzigen mag uitsluitend geschieden voor het verplaatsen van een akkerbouwbedrijf;
- b. per geval dient te zijn aangetoond dat het te vestigen akkerbouwbedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt;
- c. per geval dient te zijn aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand, reeds aangeduid bouwvlak;
- d. het agrarisch bouwvlak op de uitplaatsingslocatie moet worden opgeheven, tenzij de uitplaatsingslocatie wordt herbenut voor een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. in geval een bedrijfswoning wordt aangevraagd mag op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- g. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- h. de nieuwvestiging bouwvlak moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- i. het situeren van het bouwvlak dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- j. indien de nieuwvestiging is voorzien in een primair watergebied of binnen stroken van 100 meter aan weerszijden van essentiële waterlopen zoals genoemd in artikel 2.14.5 van de Omgevingsverordening Overijssel, dan mag deze nieuwe ontwikkeling de waterafvoer van deze waterlopen niet beperken en de toekomstige verruiming ten behoeve van afvoer en berging van water niet onmogelijk maken;
- k. de belangen van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen, zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel, zijn primair ten opzichte van het belang van de nieuwvestiging;
- l. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen);
- m. het bouwen van stikstofemitterende bouwwerken is niet toegestaan.

### 5.6.4 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in artikel 5.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Natuur - Besloten veenontginningslandschap;
- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
- b. de functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

### 5.6.5 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 41 (Wonen - Besloten veenontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en bestaande kleinschalige kampeerterreinen als bedoeld in artikel 5.1 en bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 5.5.1 zijn toelaatbaar; kleinschalige kampeerterreinen dienen in principe te worden aangeduid als minicamping;
- c. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Besloten veenontginningslandschap';
- d. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- f. de wijziging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;

### 5.6.6 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 41 (Wonen - Besloten veenontginningslandschap), en de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. op de gronden binnen het voormalig bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsiende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
  1. de te slopen landschapsontsiende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> hebben;
  2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijden;
- c. om aan het onder b bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsiende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
  1. op beide percelen dienen alle landschapsontsiende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
  2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m<sup>2</sup> aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> te komen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 5.6.7 Wijzigingsbevoegdheid bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 10 (Bedrijf - Besloten veenontginningslandschap), waarbij artikel 5.2.3 onder i van deze planregels van overeenkomstige toepassing is en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. voor elk bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als 'Bedrijf - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische



- bestemming;
- d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
  - e. de bedrijfsactiviteiten mogen:
    - 1. de functies van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten;
    - 2. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
    - 3. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;
    - 4. in vergelijking met het voormalige agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.
  - f. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
  - g. de bedrijfsactiviteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
  - h. inpassing van de bouwwerken en het gebruik daarvan op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
  - i. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

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

### 5.7.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 5.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. aanleggen en dempen van water / wijken;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

### 5.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 5.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het besloten veenontginningslandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m<sup>3</sup> grondverzet;
- f. kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.7.1, onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

### 5.7.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 6 Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van één agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - d. bed and breakfast;
  - e. statische opslag in bestaande gebouwen;
  - f. kleinschalig kamperen tot een maximum van 15 kampeermiddelen, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer dan 30 m bedraagt, met dien verstande dat kleinschalig kamperen niet is toegestaan binnen de bestemming Leiding - Gas en binnen 50 meter van (bedrijfs- en plattelands-)woningen van derden;
  - g. een agrarisch loonbedrijf;
  - h. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen; en tevens voor:
    - i. watergangen en waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
    - j. (aanpassingen aan) bestaande verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
    - k. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies;
    - l. een loonbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf"
    - m. een agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - hulp- en toeleveringsbedrijf";
    - n. een opslag en standplaats voor landbouwwerktuigen, (mini)kranen en transportwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf en landbouwwerktuigen";
    - o. het wonen in een agrarische bedrijfswoning inclusief het gebruik van tuinen en erven door een derde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".
    - p. in afwijking van het bepaalde onder e, zelfstandige bedrijfsmatige statische opslag uitsluitend in het bestaande gebouw, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - statische opslag";
- In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor zover op de verbeelding binnen een bouwvlak:
1. de aanduiding "akkerbouwbedrijf" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan;
  2. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - geen vee toegestaan", geen bedrijfsbebouwing voor het houden van vee is toegestaan.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in artikel 6.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. (bedrijfs)gebouwen behorend bij de onder artikel 6.1 toegestane functies;
- b. binnen elk bouwvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoerplaten.

Voor zover een bouwvlak is voorzien van:

- a. de aanduiding "opslag" is uitsluitend bebouwing in de vorm van een mestsilo, ten dienste van een agrarisch bedrijf, toegestaan.
- b. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - geen vee toegestaan", is geen bedrijfsbebouwing

voor het houden van vee toegestaan.

### 6.2.2 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilos en mestplaten binnen een afstand van 75 m van het bouwvlak en minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- c. foliebassins met bijbehorende omheining;
- d. schuilgelegenheden tot een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> per schuilgelegenheid en met een maximum van 1 schuilgelegenheid per één hectare bij elkaar behorende grond.

In afwijking van het bepaalde onder a zijn zonnecollectoren niet toegestaan.

### 6.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 6.2.1 en 6.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan:
  1. 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. 150 m<sup>2</sup> bedragen indien het een bedrijfswoning betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- c. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- d. de oppervlakte van foliebassins buiten het bouwvlak mag per agrarisch bedrijf niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
- e. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen(1)	4 m	10 m	18°
aanbouwen aan bedrijfsgebouwen		3,5 m	
bedrijfswoningen	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
bouwwerken voor mestopslag		10 m	
voedersilos		20 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlakken		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken binnen bouwvlakken		10 m	
schuilgelegenheden buiten bouwvlakken	2,5 m	4 m	18°
sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten buiten bouwvlakken		1,5 m	
foliebassins met bijbehorende omheining buiten bouwvlakken		2 m	
overige andere bouwwerken buiten bouwvlakken		3 m	

(1)de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.

- f. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder e en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- g. in afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen op gronden, aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
- h. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen);
- i. de oppervlakte van stikstofemitterende bouwwerken mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige oppervlakte bedragen, met dien

verstande dat een groter oppervlakte aan stikstofemitterende bouwwerken is toegestaan indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie. Een wijziging van stikstofemitterende bouwwerken is uitsluitend toegestaan voor zover deze niet leidt tot een toename van de ammoniakemissie.

#### 6.2.4 Bouwregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels, dezelfde mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels en dezelfde wijzigingsbevoegdheden als voor een bedrijfswoning.

#### 6.2.5 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 6.2.3 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1 Nieuwe stalconcepten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder e, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met afwijkende maatvoering mits:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;
- b. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 6.3.2 Tweede bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder b, voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits :

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de bedrijfswoning vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- e. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. het bepaalde in artikel 6.2.3 in acht wordt genomen.
- g. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands)woningen.

#### 6.3.3 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder e, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

#### 6.3.4 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder e, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m<sup>2</sup>;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

#### 6.3.5 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 900 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 6.3.6 Hogere bouwhoogte sleufsilos en kuilvoerplaten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder e, voor een hogere maximale bouwhoogte voor sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 6.3.7 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.3, lid g, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor bedrijfswoningen in artikel 6.2.3, onder e.

### 6.3.8 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 onder a en artikel 6.4, voor het gebruiken van een bedrijfswoning door een derde voor wonen.

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. het plaatsen van één of meerdere stacaravans op een kleinschalig kampeerterrein;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

### 6.4.1 Gebruiksregels boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 15;
- e. vrijstaande appartementen/huisjes zijn niet toegestaan, er dienen meerdere boerderijkamers per bedrijfsgebouw gevestigd te zijn;
- f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

### 6.4.2 Niet-agrarische nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 6.1 onder c heeft betrekking op nevenactiviteiten in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven, detailhandel, zakelijke dienstverlening en recreatieve activiteiten, waaronder boerderijkamers, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- b. detailhandel is alleen mogelijk voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streekelijke producten betreft;
- c. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

### 6.4.3 Gebruiksregels bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt ;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 6.4.4 Gebruiksregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning, met dien verstande dat, in afwijking van artikel 6.4 onder b, tevens een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 6.5.1 Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 onder c en artikel 6.4, voor het toevoegen van niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dag- en verblijfsrecreatieve en educatieve functies;
2. zorgfuncties zoals een zorgboerderij;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven;
4. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. bij internetwinkels mag de opslag van goederen, in afwijking van het onder b. bepaalde, uitsluitend plaatsvinden in bestaande gebouwen met inachtneming van het onder a. bepaalde;
- d. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- e. detailhandel, anders dan via een internetwinkel, is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- g. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- h. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- i. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- j. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- k. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

##### 6.5.2 Kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 onder f voor het gebruiken van gronden in of nabij het bouwvlak als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de inpassing van het kleinschalig kampeerterrein op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- b. het parkeren ten behoeve van het kleinschalig kamperen dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- c. kleinschalig kamperen is niet toegestaan binnen de bestemming Leiding - Gas en binnen 50 meter

van (bedrijfs- en plattelands-)woningen van derden.

## 6.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 6.6.1 Wijzigingsbevoegdheid herbegrenzing bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt herbegrenst, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens mag niet worden overschreden;
- b. de herbegrenzing mag ten hoogste 25 m bedragen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet worden aangetoond;
- e. de herbegrenzing moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- g. inpassing van het erf in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaats vinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 6.6.2 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt vergroot, waarbij artikel 6.2.3 onder i van deze planregels van overeenkomstige toepassing is en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de vergroting van het bouwvlak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- c. de oppervlakte van een bouwvlak mag door het wijzigen tot een maximale oppervlakte van 1,5 ha worden vergroot;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- f. de vergroting van het bouwvlak moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- g. de belangen van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen, zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel, zijn primair ten opzichte van het belang van het vergroten van het bouwvlak;
- h. ter plaatse van de vergroting van het bouwvlak, dient de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - voorwaarden wijzigingsplan" opgenomen te worden op de verbeelding;
- i. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 6.6.3 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in artikel 6.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Natuur - Essen- en hoevenlandschap;
- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd,
- b. de functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd,
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

### 6.6.4 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 42 (Wonen - Essen- en hoevenlandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;

- b. bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 6.1, bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 6.5.1 en bestaande kleinschalige kampeerterreinen als bedoeld in 6.5.2 zijn toelaatbaar; kleinschalige kampeerterreinen dienen in principe te worden aangeduid als minicamping;
- c. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming Wonen - Essen- en hoevenlandschap;
- d. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- f. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- g. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;

#### 6.6.5 wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 42 (Wonen - Essen- en hoevenlandschap), en de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. op de gronden binnen het voormalig bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
  1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> hebben;
  2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijden;
- c. om aan het onder b bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
  1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
  2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m<sup>2</sup> aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> te komen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

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

##### 6.7.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 6.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van water;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

##### 6.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 6.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van :

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de



- inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het essen en hoevenlandschap eigen gebiedskenmerken;
  - d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
  - e. kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilos;
  - f. werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.7.1, onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

### 6.7.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.7.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 7 Agrarisch met waarden - Open heideontginningslandschap

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Open heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van één agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het open heideontginningslandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. bed and breakfast;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. kleinschalig kamperen tot een maximum van 15 kampeermiddelen, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer dan 30 m bedraagt, met dien verstande dat kleinschalig kamperen niet is toegestaan binnen de bestemming Leiding - Gas en binnen 50 meter van (bedrijfs- en plattelands-)woningen van derden;
- g. een agrarisch loonbedrijf;
- h. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie;

en tevens voor:

- i. watergangen en waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. (aanpassingen aan) bestaande verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- k. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies;
- l. het wonen in een agrarische bedrijfswoning inclusief het gebruik van tuinen en erven door een derde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".

In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor zover op de verbeelding binnen een bouwvlak de aanduiding "akkerbouwbedrijf" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in artikel 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. (bedrijfs)gebouwen behorend bij de onder artikel 7.1 toegestane functies;
- b. binnen elk bouwvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoerplaten.

#### 7.2.2 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestplaten binnen een afstand van 75 m van het bouwvlak en minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- c. foliebassins met bijbehorende omheining.

In afwijking van het bepaalde onder a zijn zonnecollectoren niet toegestaan.

#### 7.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 7.2.1 en 7.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan:

1. 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. 150 m<sup>2</sup> indien het een bedrijfswoning betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- c. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- d. de oppervlakte van foliebassins buiten het bouwvlak mag per agrarisch bedrijf niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
- e. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen(1)	6 m	12 m	
bedrijfswoningen(2)	6 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		4 m	
voedersilo's		20 m	
bouwwerken voor mestopslag		10 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlakken		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken binnen bouwvlakken		12 m	
sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestplaten buiten bouwvlakken		2 m	
foliebassins met bijbehorende omheining buiten bouwvlakken		2 m	
overige andere bouwwerken buiten bouwvlakken		3 m	
(1)de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.			
(2)met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m <sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- f. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder e en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- g. in afwijking van het voorgaande geldt voor de eerste bedrijfswoning, met aangebouwde bedrijfsgebouwen, op gronden aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
- h. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen);
- i. de oppervlakte van stikstofemitterende bouwwerken mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige oppervlakte bedragen, met dien verstande dat een groter oppervlakte aan stikstofemitterende bouwwerken is toegestaan indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie. Een wijziging van stikstofemitterende bouwwerken is uitsluitend toegestaan voor zover deze niet leidt tot een toename van de ammoniakemissie.

#### 7.2.4 Bouwregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels, dezelfde mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels en dezelfde wijzigingsbevoegdheden als voor een bedrijfswoning.

#### 7.2.5 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 7.2.3 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 Nieuwe stalconcepten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.3 onder e, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met afwijkende maatvoering mits:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 14 m;
- b. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 7.3.2 Tweede bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1, onder b voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits :

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de bedrijfswoning vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- e. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. het bepaalde in artikel 7.2.3 in acht wordt genomen;
- g. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands)woningen.

### 7.3.3 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.3 onder e, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 10 meter en 14 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

### 7.3.4 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.3 onder e, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### 7.3.5 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.3 onder a, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 7.3.6 Hogere bouwhoogte sleufsilos en kuilvoerplaten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.3 onder e, voor een hogere maximale bouwhoogte voor sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2,5 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt.

### 7.3.7 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.3, onder g, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor bedrijfswoningen in artikel 7.2.3, onder e.

### 7.3.8 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 onder a en artikel 7.4 voor het gebruiken van een bedrijfswoning door een derde voor wonen.

## 7.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;

- c. het plaatsen van één of meerdere stacaravans op een kleinschalig kampeerterrein;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

#### 7.4.1 Gebruiksregels boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 15;
- e. vrijstaande appartementen/huisjes zijn niet toegestaan, er dienen meerdere boerderijkamers per bedrijfsgebouw gevestigd te zijn;
- f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 7.4.2 Niet-agrarische nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 7.1 onder c heeft betrekking op nevenactiviteiten in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven, detailhandel en zakelijke dienstverlening, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- b. detailhandel is alleen mogelijk voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streek-eigen producten betreft;
- c. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

#### 7.4.3 Gebruiksregels bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 7.4.4 Gebruiksregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning, met dien verstande dat, in afwijking van artikel 7.4 onder b, tevens een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

### 7.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 7.5.1 Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 onder c en artikel 7.4, voor het toevoegen van niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dag- en verblijfsrecreatieve en educatieve functies;
2. zorgfuncties zoals een zorgboerderij;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven;

4. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. bij internetwinkels mag de opslag van goederen, in afwijking van het onder b. bepaalde, uitsluitend plaatsvinden in bestaande gebouwen met inachtneming van het onder a. bepaalde;
- d. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- e. detailhandel, anders dan via een internetwinkel, is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- g. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- h. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- i. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- j. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- k. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

## 7.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 7.6.1 Wijzigingsbevoegdheid herbegrenzing bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt herbegrenst, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens mag niet worden overschreden;
- b. de herbegrenzing mag ten hoogste 25 m bedragen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet worden aangetoond;
- e. de herbegrenzing moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- g. inpassing van het erf in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaats vinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 7.6.2 wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt vergroot, waarbij artikel 7.2.3 onder i van deze planregels van overeenkomstige toepassing is en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de vergroting van het bouwvlak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- c. de oppervlakte van een bouwvlak mag door het wijzigen tot een maximale oppervlakte van 1,5 ha worden vergroot;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. de vergroting van het bouwvlak moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. de belangen van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen, zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel, zijn primair ten opzichte van het belang van het vergroten van het bouwvlak;
- g. ter plaatse van de vergroting van het bouwvlak, dient de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - voorwaarden wijzigingsplan" opgenomen te worden op de verbeelding;
- h. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 7.6.3 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging akkerbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat in de verbeelding één of meer nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, voorzien van de aanduiding "akkerbouwbedrijf", met elk een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient te zijn aangetoond dat het te vestigen akkerbouwbedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt;
- b. per geval dient te zijn aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand, reeds aangeduid bouwvlak;
- c. de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. in geval een bedrijfswoning wordt aangevraagd mag op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- e. het situeren van het bouwvlak dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. indien de nieuwvestiging is voorzien in een primair watergebied of binnen stroken van 100 meter aan weerszijden van essentiële waterlopen zoals genoemd in artikel 2.14.5 van de Omgevingsverordening Overijssel, dan mag deze nieuwe ontwikkeling de waterafvoer van deze waterlopen niet beperken en de toekomstige verruiming ten behoeve van afvoer en berging van water niet onmogelijk maken;
- g. de belangen van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen, zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel, zijn primair ten opzichte van het belang van de nieuwvestiging;
- h. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen);
- i. het bouwen van stikstofemitterende bouwwerken is niet toegestaan.

### 7.6.4 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in artikel 7.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Groen - Landschapselement;
- Water

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
- b. de functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

### 7.6.5 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 43 (Wonen - Open heideontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en kleinschalige kampeerterreinen als bedoeld in artikel 7.1 en bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 7.5.1 zijn toelaatbaar; kleinschalige kampeerterreinen dienen in principe te worden aangeduid als minicamping;
- c. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming Wonen - Open heideontginningslandschap;
- d. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- f. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- g. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;

### 7.6.6 Wijzigingsbevoegdheid bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 14 (Bedrijf - Open heideontginningslandschap), waarbij artikel 7.2.3 onder i van deze planregels van overeenkomstige toepassing is en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. voor elk bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als 'Bedrijf - Open heideontginningslandschap' aangewezen;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. de bedrijfsactiviteiten mogen:
  1. de functies van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten;
  2. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
  3. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;
  4. in vergelijking met het voormalige agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen;
- f. de bedrijfsactiviteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- g. inpassing van de bouwwerken en het gebruik daarvan op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- h. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

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

#### 7.7.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 7.7.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en dempen van water;
- b. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

#### 7.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 7.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het open heideontginningslandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m<sup>3</sup> grondverzet;
- f. kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.7.1 onder a, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.



### 7.7.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 8 Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van één agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het open veenontginningslandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. bed and breakfast;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. kleinschalig kamperen tot een maximum van 15 kampeermiddelen, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer dan 30 m bedraagt, met dien verstande dat kleinschalig kamperen niet is toegestaan binnen de bestemming Leiding - Gas en binnen 50 meter van (bedrijfs- en plattelands-)woningen van derden;
- g. een agrarisch loonbedrijf;
- h. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie;
- i. een agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - hulp- en toeleveringsbedrijf";

en tevens voor:

- j. watergangen en waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. (aanpassingen aan) bestaande verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- l. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies;
- m. volkstuinten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "volkstuint";
- n. zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "zorgboerderij";
- o. in afwijking van het bepaalde onder e, zelfstandige bedrijfsmatige statische opslag uitsluitend in het bestaande gebouw, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - statische opslag";
- p. een loonbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf";
- q. een composteerbedrijf ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - composteerbedrijf";
- r. het wonen in een agrarische bedrijfswoning inclusief het gebruik van tuinen en erven door een derde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".

In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor zover op de verbeelding binnen een bouwvlak:

1. de aanduiding "akkerbouwbedrijf" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan;
2. de aanduiding "opslag" is opgenomen, uitsluitend bebouwing in ten behoeve van mest- of voederopslag ten dienste van een agrarisch bedrijf is toegestaan.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in artikel 8.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. (bedrijfs)gebouwen behorend bij de onder artikel 8.1 toegestane functies;
- b. binnen elk bouwvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoerplaten.

Voor zover een bouwvlak is voorzien van de aanduiding "opslag" is uitsluitend bebouwing in de vorm van een mestsilo, ten dienste van een agrarisch bedrijf, toegestaan.

### 8.2.2 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
  - kuilvoerplaten, sleufsilos en mestplaten binnen een afstand van 75 m van het bouwvlak en minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
  - foliebassins met bijbehorende omheining;
  - gebouwen en andere (bouw)werken ten behoeve volkstuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "volkstuint"
  - gebouwen ten behoeve van een composteerbedrijf, tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - composteerbedrijf".
- In afwijking van het bepaalde onder a zijn zonnecollectoren niet toegestaan.

### 8.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 8.2.1 en 8.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan:
  - de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 150 m<sup>2</sup> indien het een bedrijfswoning betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- de oppervlakte van bij volkstuinen behorende gebouwen mag niet meer dan 4 m<sup>2</sup> per volkstuint bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien die meer dan 4 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de oppervlakte van foliebassins buiten het bouwvlak mag per agrarisch bedrijf niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
- voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen(1)	6 m	12 m	
bedrijfswoningen(2)	6 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		4 m	
bouwwerken voor mestopslag		10 m	
voedersilos		20 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlakken		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken binnen bouwvlakken		12 m	
gebouwen ten behoeve van volkstuinen		2,5 m	
sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten buiten bouwvlakken		2 m	
foliebassins met bijbehorende omheining buiten bouwvlakken		2 m	
overige andere bouwwerken buiten bouwvlakken		3 m	
gebouwen ten behoeve van een composteerbedrijf		10 m	18°
(1)de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.			
(2)met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m <sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder f en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in afwijking van het voorgaande geldt voor de eerste bedrijfswoning, met aangebouwde bedrijfsgebouwen op gronden aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing

- op het erf is toegestaan
- i. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen);
  - j. de oppervlakte van stikstofemitterende bouwwerken mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige oppervlakte bedragen, met dien verstande dat een groter oppervlakte aan stikstofemitterende bouwwerken is toegestaan indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie. Een wijziging van stikstofemitterende bouwwerken is uitsluitend toegestaan voor zover deze niet leidt tot een toename van de ammoniakemissie.

#### 8.2.4 Bouwregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels, dezelfde mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels en dezelfde wijzigingsbevoegdheden als voor een bedrijfswoning.

#### 8.2.5 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 8.2.3 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

#### 8.3.1 Nieuwe stalconcepten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.3 onder f, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met afwijkende maatvoering mits:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;
- b. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 8.3.2 Tweede bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.1, onder b voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de bedrijfswoning vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- e. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. het bepaalde in artikel 8.2.3 in acht wordt genomen.
- g. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands)woningen.

#### 8.3.3 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.3 onder f, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 10 meter en 14 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

#### 8.3.4 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.3 onder f, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

#### 8.3.5 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.3 onder a, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 8.3.6 Hogere bouwhoogte sleufsilos en kuilvoerplaten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.3 onder f, voor een hogere maximale bouwhoogte voor sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2,5 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt.

### 8.3.7 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.3, onder h, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor bedrijfswoningen in artikel 8.2.3, onder f.

### 8.3.8 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 onder a en artikel 8.4, voor het gebruiken van een bedrijfswoning door een derde voor wonen.

## 8.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. het plaatsen van één of meerdere stacaravans op een kleinschalig kampeerterrein;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

### 8.4.1 Gebruiksregels boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 15;
- e. vrijstaande appartementen/huisjes zijn niet toegestaan, er dienen meerdere boerderijkamers per bedrijfsgebouw gevestigd te zijn;
- f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

### 8.4.2 Niet-agrarische nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 8.1 onder c heeft betrekking op nevenactiviteiten in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven, detailhandel en zakelijke dienstverlening, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- b. detailhandel is alleen mogelijk voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streekelijke producten betreft;
- c. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

### 8.4.3 Gebruiksregels bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 8.4.4 Gebruiksregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning, met dien verstande dat, in afwijking van artikel 8.4 onder b, tevens een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 8.5.1 Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 onder c en artikel 8.4, voor het toevoegen van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dagrecreatieve en educatieve functies;
2. zorgfuncties, waarbij er sprake is van een verwevenheid tussen de zorgfunctie en het agrarisch bedrijf;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven;
4. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. bij internetwinkels mag de opslag van goederen, in afwijking van het onder b. bepaalde, uitsluitend plaatsvinden in bestaande gebouwen met inachtneming van het onder a. bepaalde;
- d. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- e. detailhandel, anders dan via een internetwinkel, is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- g. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- h. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- i. er mag geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvinden;
- j. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- k. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

#### 8.6 Wijzigingsbevoegdheid

##### 8.6.1 Wijzigingsbevoegdheid herbegrenzing bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt herbegrenst, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens mag niet worden overschreden;
- b. de herbegrenzing mag ten hoogste 25 m bedragen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet worden aangetoond;

- e. de herbegrenzing moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- g. inpassing van het erf in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaats vinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 8.6.2 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt vergroot, waarbij artikel 8.2.3 onder j van deze planregels van overeenkomstige toepassing is en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de vergroting van het bouwvlak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- c. de oppervlakte van een bouwvlak mag door het wijzigen tot een maximale oppervlakte van 1,5 ha worden vergroot;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. de vergroting van het bouwvlak moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. de belangen van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen, zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel, zijn primair ten opzichte van het belang van het vergroten van het bouwvlak;
- g. ter plaatse van de vergroting van het bouwvlak dient de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - voorwaarden wijzigingsplan" opgenomen te worden op de verbeelding;
- h. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### 8.6.3 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging akkerbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat in de verbeelding één of meer nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, voorzien van de aanduiding "akkerbouwbedrijf", met elk een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient te zijn aangetoond dat het te vestigen akkerbouwbedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt;
- b. per geval dient te zijn aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand, reeds aangeduid bouwvlak;
- c. de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. in geval een bedrijfswoning wordt aangevraagd mag op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- e. het situeren van het bouwvlak dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. indien de nieuwvestiging is voorzien in een primair watergebied of binnen stroken van 100 meter aan weerszijden van essentiële waterlopen zoals genoemd in artikel 2.14.5 van de Omgevingsverordening Overijssel, dan mag deze nieuwe ontwikkeling de waterafvoer van deze waterlopen niet beperken en de toekomstige verruiming ten behoeve van afvoer en berging van water niet onmogelijk maken;
- g. de belangen van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen, zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel, zijn primair ten opzichte van het belang van de nieuwvestiging;
- h. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen);
- i. het bouwen van stikstofemitterende bouwwerken is niet toegestaan.

#### 8.6.4 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in artikel 8.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;

- b. de functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

#### 8.6.5 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 44 (Wonen - Open veenontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en bestaande kleinschalige kampeerterrainen als bedoeld in artikel 8.1 en bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 8.5.1 zijn toelaatbaar; kleinschalige kampeerterrainen dienen in principe te worden aangeduid als minicamping;
- c. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming Wonen - Open veenontginningslandschap;
- d. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- f. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- g. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;

#### 8.6.6 Wijzigingsbevoegdheid bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 15 (Bedrijf - Open veenontginningslandschap), waarbij artikel 8.2.3 onder j van deze planregels van overeenkomstige toepassing is en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. voor elk bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als 'Bedrijf - Open veenontginningslandschap' aangewezen;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. de bedrijfsactiviteiten mogen:
  1. de functies van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten;
  2. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
  3. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en;
  4. in vergelijking met het voormalige agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.
- f. de bedrijfsactiviteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- g. inpassing van de bouwwerken en het gebruik daarvan op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- h. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

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

#### 8.7.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 8.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en dempen van water / wijken;
- b. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee



- verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

#### 8.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 8.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van :

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het open veenontginningslandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m3 grondverzet;
- f. kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.7.1, onder a, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

#### 8.7.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 9 Bedrijf – Besloten heideontginningslandschap

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. uitsluitend bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- c. en tevens voor een autospuiterij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - autospuiterij";
- d. uitsluitend zandwinning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - zandwinning";
- e. uitsluitend een kookstudio met bijbehorend restaurant en cateringactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - kookstudio";
- f. uitsluitend een dierenartsenpraktijk, ter plaatse van de aanduiding "dierenarts";
- g. uitsluitend een tuincentrum, ter plaatse van de aanduiding "tuincentrum";
- h. watergangen, waterpartijen en inundatie vanuit de watergangen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. (aanpassingen aan) bestaande verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- j. bij een en ander behorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

Een en ander met uitzondering van:

1. detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft:
  - a. detailhandel die als zodanig volgens het hiervoor bepaalde is toegestaan;
  - b. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een bedrijf, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
2. Bevi-inrichtingen, tenzij het een bestaande inrichting betreft;
3. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, volgens artikel 2.1 onder 3 van het Besluit omgevingsrecht, tenzij het een bestaande inrichting betreft.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 9.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

#### 9.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 9.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen(1)	4 m	10 m	18°
bedrijfswoningen(2)	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	

overige andere bouwwerken		12 m
(1)de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen. (2)met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m <sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.		

- e. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder d en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- f. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 9.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 9 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

## 9.3 Afwijken van de bouwregels

### 9.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- b. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 9.3.2 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder d, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

### 9.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### 9.3.4 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

## 9.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan de detailhandel genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. opslag voor de voorgevelrooilijn.

### 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 voor het toestaan van bedrijven die:

- a. in bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 3.1.;
- b. niet zijn genoemd in categorie 1 of 2 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

## 9.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 9.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen de bestemming Bedrijf - Besloten heideontginningslandschap geen bedrijf meer is gevestigd, de bestemming te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 40 (Wonen - Besloten heideontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf - Besloten heideontginningslandschap wordt verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Besloten heideontginningslandschap';
- c. de overige gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak worden bestemd overeenkomstig een aangrenzende bestemming;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

### 9.6.2 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in artikel 9.1 onder e, de bestemming wordt gewijzigd in de bestemmingen Groen - Landschapselement, Natuur - Besloten heideontginningslandschap en/of Water. Het wijzigen mag uitsluitend geschieden als vaststaat dat:

- a. de zandwinningsactiviteit is of zal worden beëindigd;
- b. de aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

## Artikel 10 Bedrijf – Besloten veenontginningslandschap

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. uitsluitend bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- c. uitsluitend zandwinning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - zandwinning";
- d. een silohandel, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - silohandel";
- e. watergangen, waterpartijen en inundatie vanuit de watergangen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bij een en ander behorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

Een en ander met uitzondering van:

1. detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft:
  - a. detailhandel die als zodanig volgens het hiervoor bepaalde is toegestaan;
  - b. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een bedrijf, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
2. Bevi-inrichtingen, tenzij het een bestaande inrichting betreft;
3. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, volgens artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, tenzij het een bestaande inrichting betreft.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 10.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

#### 10.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 10.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen(1)	4 m	10 m	18°
bedrijfswoningen(2)	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

(1) de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.  
(2) met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m<sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.

- e. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder d en op het tijdstip van de terinzagelegging van

- het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- f. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 10.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 10 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

## 10.3 Afwijken van de bouwregels

### 10.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- b. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 10.3.2 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.2 onder d, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

### 10.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### 10.3.4 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

## 10.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan de detailhandel genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. opslag voor de voorgevelrooilijn.

### 10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het toestaan van bedrijven die:

- a. in bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 3.1;
- b. niet zijn genoemd in categorie 1 of 2 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

## 10.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 10.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen de bestemming Bedrijf - Besloten veenontginningslandschap geen bedrijf meer is gevestigd, de bestemming te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 41 (Wonen - Besloten veenontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf - Besloten veenontginningslandschap wordt verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Besloten veenontginningslandschap';
- c. de overige gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak worden bestemd overeenkomstig een aangrenzende bestemming;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

### 10.6.2 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in artikel 10.1 onder c, de bestemming wordt gewijzigd in de bestemmingen Groen - Landschapselement, Natuur - Natuur - Besloten veenontginningslandschap en/of Water. Het wijzigen mag uitsluitend geschieden als vaststaat dat:

- a. de zandwinningsactiviteit is of zal worden beëindigd;
- b. de aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

## Artikel 11 Bedrijf - Essen- en hoevelandschap

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Essen- en hoevelandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. uitsluitend bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- c. uitsluitend een houthandel en houtbewerkingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - houthandel en houtbewerkingsbedrijf";
- d. uitsluitend een landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf";
- e. uitsluitend een hondenpension, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - hondenpension";
- f. een loonbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf";
- g. watergangen, waterpartijen en inundatie vanuit de watergangen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. bij een en ander behorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

Een en ander met uitzondering van:

1. detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft:
  - a. detailhandel die als zodanig volgens het hiervoor bepaalde is toegestaan;
  - b. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een bedrijf, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
2. Bevi-inrichtingen, tenzij het een bestaande inrichting betreft;
3. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, volgens artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, tenzij het een bestaande inrichting betreft.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 11.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

#### 11.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 11.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf" niet meer bedragen dan 120% van de bestaande oppervlakte;
- c. voor zover op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, dienen de gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd; in afwijking hiervan mag:
  1. voor het bedrijf als "specifieke vorm van bedrijf - houthandel en houtbewerkingsbedrijf" buiten het bouwvlak maximaal 150 m<sup>2</sup> aan gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de verkoop, waarvan de bouwhoogte, in afwijking van het onder f bepaalde, niet meer dan 3,5 m bedraagt;
  2. voor het bedrijf aangeduid als "specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf" buiten het bouwvlak maximaal 100 m<sup>2</sup> worden gebouwd in de vorm van gebouwen ten behoeve van de verkoop, waarvan de bouwhoogte, in afwijking van het onder f bepaalde, niet meer dan 3,5 m bedraagt;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 700 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 700 m<sup>3</sup> bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan:



1. 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. 150 m<sup>2</sup> indien het een bedrijfswoning betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- f. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen(1)	4 m	10 m	18°
bedrijfswoningen	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	

(1)de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.

- g. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder f en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- h. in afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen op gronden, aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
- i. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 11.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 11 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

## 11.3 Afwijken van de bouwregels

### 11.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 11.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen;
- b. het bepaalde in artikel 11.2.2, onder b, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 145% van de bestaande gebouwen;

met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
2. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
3. inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 11.3.2 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.2 onder f, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

### 11.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.2 onder f, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet

- groter is dan 30 m<sup>2</sup> ;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

#### 11.3.4 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 900 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 11.3.5 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.2, onder h, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor bedrijfswoningen in artikel 11.2.2 onder f.

#### 11.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan de detailhandel genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. opslag voor de voorgevelrooilijn.

#### 11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1 voor het toestaan van bedrijven die:

- a. in bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 3.1;
- b. niet zijn genoemd in categorie 1 of 2 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

#### 11.6 Wijzigingsbevoegdheid

##### 11.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen de bestemming Bedrijf - Essen- en hoevelandschap geen bedrijf meer is gevestigd, de bestemming te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 42 (Wonen - Essen- en hoevelandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf - Essen- en hoevelandschap wordt verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Essen- en hoevelandschap';
- c. de overige gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak worden bestemd overeenkomstig een aangrenzende bestemming;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

## Artikel 12      Bedrijf - Gasontvangstation

### 12.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. de aanleg en instandhouding van een gasontvangstation;
- b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groen.

### 12.2      Bouwregels

#### 12.2.1      Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 12.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

#### 12.2.2      Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 12.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125 % van de bestaande oppervlakte;
- b. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
erf- of perceelafscheidings		3 m
gebouwen		4 m
overige andere bouwwerken		12 m

- c. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder b en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

## Artikel 13 Bedrijf - Nutsbedrijf

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsbedrijven;
- b. aardolie- en gaswinningslocaties, inclusief ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;
- c. bij een en ander behorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen
- d. ter plaatse van de aanduiding "gasontvangstation" is de aanleg en instandhouding van een gasontvangstation met bijbehorende ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren toegestaan.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 13.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. dienstgebouwen;
- b. andere bouwwerken.

#### 13.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 13.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125 % van de bestaande oppervlakte;
- b. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
dienstgebouwen <sup>1)</sup>	4 m	12 m
erf- of perceelafscheidings		2,5 m
brandvlamtorens		40 m
overige andere bouwwerken		12 m

<sup>1)</sup> de maximale goothoogte geldt niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van dienstgebouwen.

- c. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder b en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

## Artikel 14 Bedrijf - Open heideontginningslandschap

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Open heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- uitsluitend bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- watergangen, waterpartijen en inundatie vanuit de watergangen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- bij een en ander behorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

Een en ander met uitzondering van:

- detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft:
  - detailhandel die als zodanig volgens het hiervoor bepaalde is toegestaan;
  - detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een bedrijf, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- Bevi-inrichtingen, tenzij het een bestaande inrichting betreft;
- bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, volgens artikel 2.1 onder 3 van het Besluit omgevingsrecht, tenzij het een bestaande inrichting betreft.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 14.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen;
- binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken.

#### 14.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 14.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen(1)	6 m	12 m	18°
bedrijfswoningen(2)	6 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		4 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	

(1)de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.  
(2)met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m<sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.

- een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder d en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet

- wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- f. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### 14.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 14 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

#### 14.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2.2 onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- b. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 14.3.2 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

#### 14.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan de detailhandel genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. opslag voor de voorgevelrooilijn.

### 14.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1 voor het toestaan van bedrijven die:

- a. in bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 3.1;
- b. niet zijn genoemd in categorie 1 of 2 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

## 14.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 14.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen de bestemming Bedrijf - Open heideontginningslandschap geen bedrijf meer is gevestigd, de bestemming te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 43 (Wonen - Open heideontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf - Open heideontginningslandschap wordt verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Open heideontginningslandschap';
- c. de overige gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak worden bestemd overeenkomstig een aangrenzende bestemming;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

## Artikel 15 Bedrijf - Open veenontginningslandschap

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Open veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. uitsluitend bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- c. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 3.1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "Bedrijf tot en met categorie 3.1.";
- d. uitsluitend een seksinrichting, ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting";
- e. uitsluitend een loonbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf";
- f. watergangen, waterpartijen en inundatie vanuit de watergangen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. (aanpassingen aan) bestaande verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Een en ander met uitzondering van:

1. detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft:
  - a. detailhandel die als zodanig volgens het hiervoor bepaalde is toegestaan;
  - b. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een bedrijf, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
2. bevi-inrichtingen, tenzij het een bestaande inrichting betreft;
3. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, volgens artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, tenzij het een bestaande inrichting betreft;

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 15.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen,
- b. binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

#### 15.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 15.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen(1)	6 m	12 m	18°
bedrijfswoningen(2)	6 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		4 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige, andere bouwwerken		12 m	



(1)de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.  
(2)met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m2 van een platte afdekking mag worden voorzien.

- e. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder d en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- f. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 15.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 15 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

## 15.3 Afwijken van de bouwregels

### 15.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient redelijkerwijs de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- b. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 15.3.2 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m<sup>2</sup> ;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### 15.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

## 15.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan de detailhandel genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. opslag voor de voorgevelrooilijn.

## 15.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.1 voor het toestaan van bedrijven die:

- a. in bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 3.1 ;
- b. niet zijn genoemd in categorie 1 of 2 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

## 15.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 15.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen de bestemming Bedrijf - Open veenontginningslandschap geen bedrijf meer is gevestigd, de bestemming te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 44 (Wonen - Open veenontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf - Open veenontginningslandschap wordt verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Open veenontginningslandschap';
- c. de overige gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak worden bestemd overeenkomstig een aangrenzende bestemming;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

## Artikel 16 Detailhandel – Besloten veenontginningslandschap

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel – Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- bijbehorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 16.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen;
- binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken.

#### 16.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 16.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen	4 m	10 m	18°
bedrijfswoningen <sup>1</sup>	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		4 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

<sup>1)</sup> met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m<sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.

- een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder d en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### 16.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 16 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

### 16.3 Afwijken van de bouwregels

#### 16.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- c. inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 16.3.2 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

#### 16.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 16.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen.

#### 16.5 Wijzigingsbevoegdheid

##### 16.5.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen de bestemming 'Detailhandel - Besloten veenontginningslandschap' geen detailhandelsbedrijf meer is gevestigd, de bestemming te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 41 (Wonen - Besloten veenontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. alle bestaande gebouwen, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Besloten veenontginningslandschap';
- b. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- c. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- d. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;

## Artikel 17 Groen – Landschapselement

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen – Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, beplanting en landschapselementen;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de aan het landschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- c. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- d. bosbouw ten dienste van de instandhouding en ontwikkeling van de onder b genoemde gebiedskenmerken;
- e. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bestaande wegen en paden;
- g. inundatie van de waterlopen;
- h. extensieve openluchtrecreatie.

### 17.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 17.1 mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

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

#### 17.3.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 17.3.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### 17.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 17.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van bosbouw en het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 17.3.1, bij b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

#### 17.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 17.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 18 Horeca – Besloten heideontginningslandschap

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horeca;
- bijbehorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 18.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen;
- binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken.

#### 18.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 18.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen	4 m	10 m	18°
bedrijfswoningen(1)	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkapping		4 m	
erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

(1)met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m<sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.

- een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder d en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### 18.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 18 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

### 18.3 Afwijken van de bouwregels

#### 18.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- c. inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 18.3.2 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

#### 18.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 18.4 Specifieke gebruiksregels

#### 18.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel.

### 18.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 18.5.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen de bestemming Horeca - Besloten heideontginningslandschap geen horecabedrijf meer is gevestigd, de bestemming te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 40 Wonen - Besloten heideontginningslandschap met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het bestemmingsvlak met de bestemming Horeca - Besloten heideontginningslandschap wordt verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Besloten heideontginningslandschap';
- c. de overige gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak worden bestemd overeenkomstig een aangrenzende bestemming;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

## Artikel 19 Horeca - Besloten veenontginningslandschap

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horeca;
- een kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kampeerterrein";
- bijbehorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

### 19.2 Bouwregels

#### 19.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 19.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen;
- binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken.

#### 19.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 19.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen	4 m	10 m	18°
bedrijfswoningen(1)	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkapping		4 m	
erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

(1)met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m<sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.

- een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder d en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### 19.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 19 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

### 19.3 Afwijken van de bouwregels

#### 19.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand



- van een bedrijfsplan;
- b. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 19.3.2 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

#### 19.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 19.4 Specifieke gebruiksregels

#### 19.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel.

#### 19.4.2 Kleinschalig kampeerterrein

Het gebruik voor kleinschalig kampeerterrein is alleen toegestaan tot maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal kampeermiddelen.

### 19.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 19.5.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen de bestemming Horeca - Besloten veenontginningslandschap geen horecabedrijf meer is gevestigd, de bestemming te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 41 (Wonen - Besloten veenontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het bestemmingsvlak met de bestemming Horeca - Besloten veenontginningslandschap wordt verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Besloten veenontginningslandschap';
- c. de overige gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak worden bestemd overeenkomstig een aangrenzende bestemming;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

## Artikel 20 Horeca - Open veenontginningslandschap

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - Open veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horeca;
- bijbehorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

### 20.2 Bouwregels

#### 20.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 20.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen;
- binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken.

#### 20.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 20.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen	6 m	12 m	18°
bedrijfswoningen(1)	6 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkapping		4 m	
erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

(1)met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m<sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.

- een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder d en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### 20.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 20 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

### 20.3 Afwijken van de bouwregels

#### 20.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- c. inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 20.3.2 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

#### 20.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 1.200 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 20.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel.

#### 20.5 Wijzigingsbevoegdheid

##### 20.5.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen de bestemming 'Horeca - Open veenontginningslandschap' geen horecabedrijf meer is gevestigd, de bestemming te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 40 (Wonen - Besloten heideontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het bestemmingsvlak met de bestemming Horeca - Open veenontginningslandschap wordt verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Open veenontginningslandschap';
- c. de overige gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak worden bestemd overeenkomstig een aangrenzende bestemming;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

## Artikel 21 Maatschappelijk - Besloten heideontginningslandschap

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de volgende adressen:

adres	nadere bestemming	max. aantal dienstwoningen
Bosweg 1, Heemserveen	Verenigingsgebouw	0
Bosweg 2, Heemserveen	Centrale voorziening ten behoeve van wegbeheer	0
Grote Kattendijk ongenummerd, Ebbenbroek	Speelsterrein	0
Grote Kattendijk 23, Ebbenbroek	Verenigingsgebouw	0
Hoogenweg 5, Hoogenweg	School	0
Hoogenweg 45/45a, Hoogenweg	Verenigingsgebouw (bijeenkomsten van persoonlijke aard toegestaan)	1
Oldemeijerweg 3, Rheeze	Begraafplaats	0
Ommerweg 24a, Rheezerveen	Centrale voorziening ten behoeve van bosbeheer	0
Ommerweg 69, Rheezerveen	Afvalverwerkingslocatie	0
Paterswal 6b, Sibculo	Verenigingsgebouw	0
Radewijkerweg 37/39, Radewijk	Verenigingsgebouw	0
Radewijkerweg 54, Radewijk	Kerk	0
Radewijkerweg 48, Radewijk	School	0
Rheezerveenseweg 4, Heemserveen	Logopediepraktijk en logopedisch hippotherapeutisch centrum	1
Rheezerveenseweg 54, Rheezerveen	Verenigingsgebouw	0
Schapenweg 2a Bergentheim	Begraafplaats	0

- b. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen.

### 21.2 Bouwregels

#### 21.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 21.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- dienstgebouwen;
- dienstwoningen met bijbehorende bouwwerken, voor zover volgens de tabel in artikel 21.1 dienstwoningen zijn toegestaan;
- andere bouwwerken.

#### 21.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 21.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte van de dienstgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125% van de bestaande oppervlakte;
- de inhoud van een dienstwoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de dienstwoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
dienstgebouwen	6 m	12 m	18°

dienstwoningen(1)	6 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkapping		4 m	
erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	
(1)met dien verstande dat de dienstwoning voor maximaal 30 m <sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- e. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder d en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- f. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 21.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 21 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

## 21.3 Afwijken van de bouwregels

### 21.3.1 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 21.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de dienstwoning tot 1.200 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 21.3.2 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 21.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor dienst- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

## 21.4 Specifieke gebruiksregels

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

- wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de maatschappelijke voorziening ondergeschikte en gebonden horeca.

## 21.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 21.5.1 Ander soort maatschappelijke voorziening

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 21.1, voor het gebruik voor een ander soort maatschappelijke voorziening dan genoemd in artikel 21.1 onder a, mits deze, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen, redelijkerwijs kan worden gelijkgesteld met de voorziening die op de betreffende plaats is toegestaan.

## 21.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 21.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen de bestemming Maatschappelijk - Besloten heideontginningslandschap geen maatschappelijke functie meer is gevestigd, de bestemming te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 40 (Wonen - Besloten heideontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- het bestemmingsvlak met de bestemming Maatschappelijk - Besloten heideontginningslandschap wordt verwijderd;
- alle bestaande gebouwen, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak

- met de bestemming 'Wonen - Besloten heideontginningslandschap';
- c. de overige gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak worden bestemd overeenkomstig een aangrenzende bestemming;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
  - e. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
  - f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal dienstwoningen.

## Artikel 22 Maatschappelijk - Besloten veenontginningslandschap

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de volgende adressen:

adres	nadere bestemming	max. aantal dienstwoningen
Anerweg-Noord 70, Lutten	Kerk	0
Bouwmansweg 3, Rheezerveen	School	0
De Omloop 16, Balkbrug	Molen	0
Geert Michelsweg 6, Slagharen	Kerk	1
Maatschappijwijk 15, Balkbrug	Dierenpension	1

- b. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen.

### 22.2 Bouwregels

#### 22.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 22.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- dienstgebouwen;
- dienstwoningen met bijbehorende bouwwerken, voor zover volgens de tabel in artikel 22.1 dienstwoningen zijn toegestaan;
- andere bouwwerken.

#### 22.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 22.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte van de dienstgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125% van de bestaande oppervlakte;
- de inhoud van een dienstwoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de dienstwoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
dienstgebouwen	6 m	12 m	18°
dienstwoningen(1)	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		4 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	

(1)met dien verstande dat de dienstwoning voor maximaal 30 m<sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.

- een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder d en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### 22.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 22 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

### 22.3 Afwijken van de bouwregels

#### 22.3.1 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de dienstwoning tot 1.200 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 22.3.2 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### 22.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de maatschappelijke voorziening ondergeschikte en gebonden horeca.

### 22.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 22.5.1 Ander soort maatschappelijke voorziening

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.1, voor het gebruik voor een ander soort maatschappelijke voorziening dan genoemd in artikel 22.1 onder a, mits deze, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen, redelijkerwijs kan worden gelijkgesteld met de voorziening die op de betreffende plaats is toegestaan.

### 22.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 22.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen de bestemming Maatschappelijk - Besloten veenontginningslandschap geen maatschappelijke functie meer is gevestigd, de bestemming te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 41 (Wonen - Besloten veenontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. het bestemmingsvlak met de bestemming Maatschappelijk - Besloten veenontginningslandschap wordt verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Besloten veenontginningslandschap';
- c. de overige gronden binnen het betreffende bestemmingsvlak worden bestemd overeenkomstig een aangrenzende bestemming;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. de wijziging moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal dienstwoningen.



## Artikel 23 Maatschappelijk - Essen- en hoevenlandschap

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de volgende adressen:

adres	nadere bestemming	max. aantal dienstwoningen
Anerveenseweg 26, Ane	Molen	0
de Lutteresweg 2, Lutten	Verenigingsgebouw	0
de Steeghe 7 en 9, Ane	School	0
de Vaart 1, Ane	Opslagterrein	0
Maatdijk 7a, Brucht	Sportterrein	0
Zwolseweg 2, Den Velde	School	0

- b. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen.

### 23.2 Bouwregels

#### 23.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 23.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. dienstgebouwen;  
b. andere bouwwerken.

#### 23.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 23.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de dienstgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125% van de bestaande oppervlakte;  
b. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
dienstgebouwen	4 m	10 m	18°
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	

- c. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder b en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;  
d. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 23.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de maatschappelijke voorziening ondergeschikte en gebonden horeca.

### 23.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 23.4.1 Ander soort maatschappelijke voorziening

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.1, voor het gebruik voor een ander soort maatschappelijke voorziening dan genoemd in artikel 23.1 onder a, mits deze, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen redelijkerwijs kan worden gelijkgesteld met de voorziening die op de betreffende plaats is toegestaan.

#### 23.4.2 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 onder b, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van dienstgebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor dienstgebouwen wordt toegestaan niet groter

- is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

## Artikel 24 Maatschappelijk - Open Veenontginningslandschap

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Open Veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de volgende adressen:

adres	nadere bestemming	max. aantal dienstwoningen
Dedemsvaartseweg-Noord 152, Lutten	School, kerk	0
Lutteresweg 38, De Krim	Begraafplaats	0

- b. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen.

### 24.2 Bouwregels

#### 24.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 24.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. dienstgebouwen;  
b. andere bouwwerken.

#### 24.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 24.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de dienstgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125% van de bestaande oppervlakte;  
b. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
dienstgebouwen	6 m	12 m	18°
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	

- c. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder b en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;  
d. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 24.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de maatschappelijke voorziening ondergeschikte en gebonden horeca.

### 24.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 24.4.1 Ander soort maatschappelijke voorziening

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.1, voor het gebruik voor een ander soort maatschappelijke voorziening dan genoemd in artikel 24.1 onder a, mits deze, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen, redelijkerwijs kan worden gelijkgesteld met de voorziening die op de betreffende plaats is toegestaan.

#### 24.4.2 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.2.2 onder b, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;  
b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

## Artikel 25      Natuur – Beekdallandschap

### 25.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur – Beekdallandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de aan het beekdallandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies;
- d. instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. inundatie van de waterlopen;
- f. (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- g. bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- h. bestaande paden en wegen;
- i. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

### 25.2      Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 25.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

### 25.3      Afwijken van de bouwregels

#### 25.3.1      Gebouwen ten dienste van de bestemming

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2 voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in artikel 25.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

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

#### 25.4.1      Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 25.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### 25.4.2      Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 25.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van bosbouw en het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de

- inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

#### 25.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 25.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 26 Natuur - Besloten heideontginningslandschap

### 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de aan het besloten heideontginningslandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies;
- d. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- f. bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- g. bestaande paden en wegen;
- h. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

### 26.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 26.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

### 26.3 Afwijken van de bouwregels

#### 26.3.1 Gebouwen ten dienste van de bestemming

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 26.2, voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits:

- a. de noodzaak daarvan is aangetoond en de in artikel 26.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw niet meer is dan 3 m.

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

#### 26.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 26.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### 26.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 26.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van bosbouw en het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;

- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

#### 26.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 26.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 27 Natuur - Besloten veenontginningslandschap

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de aan het besloten veenontginningslandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies;
- d. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- f. bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- g. bestaande paden en wegen;
- h. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

### 27.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 27.1 mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

### 27.3 Afwijken van de bouwregels

#### 27.3.1 Gebouwen ten dienste van de bestemming

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 27.2, voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits:

- a. de noodzaak daarvan is aangetoond en de in artikel 27.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen;
- b. de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw niet meer is dan 3 m.

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

#### 27.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 27.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### 27.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 27.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van bosbouw en het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;



- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

#### 27.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 27.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 28 Natuur - Essen- en hoevenlandschap

### 28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de aan het essen- en hoevenlandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies;
- d. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- f. bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- g. bestaande paden en wegen;
- h. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

### 28.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 28.1 mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

### 28.3 Afwijken van de Bouwregels

#### 28.3.1 Gebouwen ten dienste van de bestemming

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 28.2, voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits:

- a. de noodzaak daarvan is aangetoond en de in artikel 28.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw niet meer is dan 3 m.

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

#### 28.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 28.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### 28.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 28.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van bosbouw en het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;

- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;

#### 28.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 28.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 29 Natuur - Open veenontginningslandschap

### 29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Open veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de aan het open veenontginningslandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies;
- d. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- f. bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- g. bestaande paden en wegen;
- h. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

### 29.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 29.1 mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

### 29.3 Afwijken van de bouwregels

#### 29.3.1 Gebouwen ten dienste van de bestemming

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.2, voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits:

- a. de noodzaak daarvan is aangetoond en de in artikel 29.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw niet meer is dan 3 m.

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

#### 29.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 29.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### 29.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 29.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van bosbouw en het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;

- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

#### 29.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 29.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 30 Recreatie – Besloten heideontginningslandschap

### 30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de volgende adressen:

adres	nadere bestemming (1)	max. aantal appartementen	max. aantal recreatiewoningen	max. aantal bedrijfswoningen
Bruchterbeekweg 28, Brucht	Hotel en theehuis	bestaand aantal	0	1
Hoogenweg 52, Hoogenweg	Manege	0	0	1
Larixweg 7 Heemerveen	Camping	0	0	1
Larixweg 6, Heemerveen	Manege	0	0	1
Ommerweg 27, Rheezeveen	Camping	0	2	2
Ommerweg 24a Rheezeveen	Natuurcamping	0	0	0
Grote Beltenweg 17, Rheeze	Camping	0	0	1
Grote Beltenweg 15, Rheeze	Camping en bungalowpark	0	tot een oppervlakte van maximaal 40 % van het bestemmingsvlak	1
Grote Beltenweg 11 / Stoetendijk 1, Rheeze	Camping en bungalowpark	0	tot een oppervlakte van maximaal 25 % van het bestemmingsvlak	4
Oldemeijerweg ongenummerd, Rheeze (de Oldemeijer)	Recreatieplas en dagrecreatieterrein	0	0	1, ter plaatse van de aanduiding "horeca"
Ommerweg 11, Rheezeveen	Logies en manege	48	0	1
Pallegarsteweg 4, Mariënberg	Camping	0	0	2
Radewijkerweg 47, Radewijk	Camping en bungalowpark	0	30	1
Rondweg 27 Holtheme	Camping en bungalowpark	0	6	1
Westeindigerdijk 3, Loozen	Modeltuinen	0	0	1
Stobbenhaarweg 15, Radewijk	Sportterrein	0	0	0

(1)voor zover de gronden zijn bestemd als camping dienen deze terreinen op een zorgvuldige wijze landschappelijk te zijn ingepast.

- b. algemene centrale voorzieningen ten dienste van de onder a genoemde recreatieve voorzieningen in de vorm van (bouw)werken voor dag- en verblijfsrecreatie, zoals recepties, verkoopruimtes, kantines, toiletgebouwen en fietsenstallingen;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals (afschermende) groenvoorzieningen, vijvers, speelvelden, parkeervoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen;
- d. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap,

welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

en tevens voor:

- e. een horecabedrijf, ter plaatse van de aanduiding "horeca";
- f. opslag van materialen, ter plaatse van de aanduiding "opslag";
- g. een spiritueel centrum, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - spiritueel centrum".

## 30.2 Bouwregels

### 30.2.1 Toegestane (bouw)werken

Op de gronden als bedoeld in artikel 30.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, voor zover volgens de tabel in artikel 30.1 bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. recreatiewoningen met berging en appartementen, voor zover deze volgens de tabel in artikel 30.1 zijn toegestaan;
- d. chalets en stacaravans met berging en trekkershutten, voor zover de gronden volgens de tabel in artikel 30.1 (mede) zijn bestemd als camping;
- e. andere (bouw)werken.

### 30.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 30.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125% van de bestaande oppervlakte;
- b. in afwijking van het bovenstaande mogen bij recreatieplas en dagrecreatieterrein de Oldemeijer worden gebouwd:
  - 1. een gebouw met een maximale oppervlakte van 750 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding "horeca";
  - 2. een gebouw met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding "opslag";
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfsgebouwen behorende overkappingen mag niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien die meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. met uitzondering van appartementen mogen recreatiewoningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- g. de inhoud van recreatiewoningen (inclusief appartementen) mag per woning niet meer bedragen dan 300 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 300 m<sup>3</sup> bedraagt;
- h. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen moet ten minste 6 meter bedragen en de afstand tussen de recreatiewoning en de (onderlinge) perceelgrens moet ten minste 3 meter bedragen;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de recreatiewoning behorende overkappingen mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt. Overkappingen die niet verbonden zijn met de recreatiewoning zijn niet toegestaan;
- j. de oppervlakte van een trekkershut bedraagt niet meer dan 30 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- k. de oppervlakte van een stacaravan bedraagt niet meer dan 45 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
- l. de oppervlakte van een chalet bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 70 m<sup>2</sup> bedraagt;
- m. de oppervlakte van een berging behorend bij recreatiewoning, chalet of stacaravan bedraagt niet meer dan 6 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
- n. bij appartementen, stacaravans en chalets zijn nieuwe en het uitbreiden van bestaande overkappingen niet toegestaan;

- o. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen	6 m	12 m	18°
bedrijfswoningen(1)	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
recreatiewoningen	3,5 m	6 m	
trekkershutten		4 m	
appartementen	3,5 m	8 m	
stacaravans		3,5 m (vanaf de vloer van een stacaravan)	
chalets		3,5 m (vanaf de vloer van een chalet)	
bergingen behorend bij recreatiewoning, chalet of stacaravan		3 m	
overkappingen		4 m	
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidingen		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	
(1)met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m <sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- p. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder f, h en o en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- q. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 30.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 30 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

## 30.3 Afwijken van de bouwregels

### 30.3.1 Toestaan groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 30.2.2 onder a en b, voor het toestaan van een groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 30.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 30.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 30.3.3 Afwijkende dakhelling en goothoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 30.2.2 onder o, voor het toestaan van een kleinere dakhelling en/of een hogere maximale goothoogte tot maximaal 10 meter voor bedrijfsgebouwen, mits:

- de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- de afwijking past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.



### 30.3.4 Kleinere dakhelling bedrijfsgebouwen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 30.2.2 onder o, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m<sup>2</sup> ;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### 30.3.5 Toestaan aaneen gebouwde recreatiewoningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 30.2.2 onder f en h voor het toestaan van aaneen gebouwde recreatiewoningen met een maximum van drie aaneen gebouwde recreatiewoningen, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en het bepaalde in artikel 30.1.

### 30.3.6 Toestaan andere vormen van recreatief nachtverblijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 30.1 onder a en artikel 30.2.1 voor het toestaan van andere vormen van recreatief verblijf op een camping, zodanig dat er naast kampeermiddelen, stacaravans, chalets en trekkershutten, ook andere vormen van recreatief nachtverblijf aanwezig mogen zijn. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de camping moet een bedrijfsmatige exploitatie hebben;
- b. de afwijking biedt geen mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen, appartementen en groepsaccommodaties en hieraan gelijk te stellen voorzieningen;
- c. de afwijking geldt voor maximaal 30% van het aantal standplaatsen;
- d. de afwijking moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van de camping.

### 30.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een bedrijfswoning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de recreatieve voorziening ondergeschikte en gebonden horeca;
- c. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een recreatief nachtverblijf en een kampeermiddel voor permanente bewoning.

### 30.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 30.1 en artikel 30.4, voor zover betreft het gebruik van gronden en bestaande gebouwen voor de volgende nevenactiviteiten:

- a. koffie- en theeschenkerij;
- b. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. andere recreatieve activiteiten, die in ruimtelijke en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
2. er mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
4. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

## Artikel 31 Recreatie – Besloten veenontginningslandschap

### 31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de volgende adressen:

adres	nadere bestemming(1)	max. aantal appartementen	max. aantal recreatiewoningen	max. aantal bedrijfswoningen
Elfde Wijk 40a en 42c, Rheezeveen	Bungalowpark	0	175 ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - bungalowpark"	1
Elfde Wijk 42, Rheezeveen	Camping	0	tot een oppervlakte van maximaal 35% van het bestemmingsvlak ten zuiden van de Elfde Wijk.	2
Slagenweg 2b en 2c, Collendoorn	Verenigingsterrein	0	0	0
Spekopswijk 4a, Dedemsvaart	Manege	0	0	1
Tottenhamstraat 8a Dedemsvaart	Camping	0	6 plaggenhutten	0
Valkenlaan 100, Sibculo	Bungalowpark	0	361	1

(1)voor zover de gronden zijn bestemd als camping dienen deze terreinen op een zorgvuldige wijze landschappelijk te zijn ingepast.

- b. algemene centrale voorzieningen ten dienste van de onder a genoemde recreatieve voorzieningen in de vorm van (bouw)werken voor dag- en verblijfsrecreatie, zoals recepties, verkoopruimtes, speelvoorzieningen, kantines, recreatieruimtes, toiletgebouwen en fietsenstallingen;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals (afschermdende) groenvoorzieningen, vijvers, speelvelden, parkeervoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen;
- d. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het besloten veenontginningslandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels.

### 31.2 Bouwregels

#### 31.2.1 Toegestane (bouw)werken

Op de gronden als bedoeld in artikel 31.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat binnen de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - bungalowpark" geen bedrijfsgebouwen zijn toegestaan;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, voor zover volgens de tabel in artikel 31.1 bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. recreatiewoningen met berging, voor zover deze volgens de tabel in artikel 31.1 zijn toegestaan;
- d. chalets en stacaravans met berging en trekkers- en plaggenhutten voor zover deze gronden volgens de tabel in artikel 31.1 (mede) zijn bestemd als camping;
- e. andere (bouw)werken.

#### 31.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 31.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125 % van de bestaande oppervlakte;
- b. ter plaatse van de nadere bestemming bungalowpark op het adres Valkenlaan 100 in Sibculo mag, in afwijking van het bepaalde onder a, uitsluitend binnen het bouwvlak het gezamenlijke oppervlak

- van de bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan 6.000 m<sup>2</sup>;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfsgebouwen behorende overkappingen mag niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - f. recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd en de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan 300 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien die meer dan 300 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - g. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen moet ten minste 6 meter bedragen en de afstand tussen de recreatiewoning en de (onderlinge) perceelgrens moet ten minste 3 meter bedragen;
  - h. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de recreatiewoning behorende overkappingen mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt. Overkappingen die niet verbonden zijn met de recreatiewoning zijn niet toegestaan;
  - i. de oppervlakte van een trekkershut bedraagt niet meer dan 30 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - j. de oppervlakte van een stacaravan bedraagt niet meer dan 45 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - k. de oppervlakte van een chalet bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 70 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - l. de oppervlakte van een berging behorend bij een recreatiewoning, chalet of stacaravan bedraagt niet meer dan 6 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - m. bij appartementen, stacaravans en chalets zijn nieuwe en het uitbreiden van bestaande overkappingen niet toegestaan;
  - n. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen	6 m	12 m	18°
bedrijfswoningen(1)	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
recreatiewoningen	3,5 m	6 m	
trekkershutten/plaggenhutten		4 m	
stacaravans		3,5 m (vanaf de vloer van een stacaravan)	
chalets		3,5 m (vanaf de vloer van een chalet)	
bergingen behorend bij recreatiewoning, chalet of stacaravan		3 m	
overkappingen		4 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	
(1)met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m <sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- o. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder g en n en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- p. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2( Afstanden tot water en wegen).

### 31.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 31 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

## 31.3 Afwijken van de bouwregels

### 31.3.1 Toestaan groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 31.2.2 onder a voor het toestaan van een groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 31.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 31.2.2 onder d voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 31.3.3 Toestaan aaneen gebouwde recreatiewoningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 31.2.2 onder f en g voor het toestaan van:

- a. aaneen gebouwde recreatiewoningen met een maximum van drie aaneen gebouwde recreatiewoningen, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en het bepaalde in artikel 31.1.
- b. aaneen gebouwde recreatiewoningen met een maximum van vijf aaneen gebouwde recreatiewoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - bungalowpark", mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en het bepaalde in artikel 31.1.

### 31.3.4 Afwijkende dakhelling en goothoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 31.2.2 onder n voor het toestaan van een kleinere dakhelling en/of een hogere maximale goothoogte tot maximaal 10 meter voor bedrijfsgebouwen, mits:

- a. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- b. de afwijking past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### 31.3.5 Kleinere dakhelling bedrijfswoningen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 31.2.2 onder n voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m<sup>2</sup>;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### 31.3.6 Toestaan andere vormen van recreatief nachtverblijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 31.1 onder a en artikel 31.2.1 voor het toestaan van andere vormen van recreatief verblijf op een camping, zodanig dat er naast kampeermiddelen, stacaravans, chalets en trekkers- en plaggenhutten, ook andere vormen van recreatief nachtverblijf aanwezig mogen zijn. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de camping moet een bedrijfsmatige exploitatie hebben;
- b. de afwijking biedt geen mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen, appartementen en groepsaccommodaties en hieraan gelijk te stellen voorzieningen;
- c. de afwijking geldt voor maximaal 30% van het aantal standplaatsen;
- d. de afwijking moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van de camping.

## 31.4 Specifieke gebruiksregels

### 31.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een bedrijfswoning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de recreatieve voorziening ondergeschikte en gebonden horeca;
- c. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een recreatief nachtverblijf en een kampeermiddel voor permanente bewoning.

### 31.4.2 Uitzondering strijdig gebruik permanente bewoning

- a. Het strijdige gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning, dat plaatsvindt in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 10 Lijst persoonsgebonden overgangsrecht Het Stoetenslagh aangegeven (kadastrale) percelen met bijbehorend adres is uitgezonderd van hetgeen in artikel 31.4.1 onder c is bepaald;
- b. Bouwaanvragen betrekking hebbend op de onder a genoemde percelen dienen aan de bestemming 'Recreatie - Besloten veenontginningslandschap' en de daarbij behorende regels te worden getoetst, ware het overeenkomstig gebruik;
- c. Ten aanzien van het strijdige gebruik van de onder a bedoelde recreatiewoningen is het verboden de permanente bewoning voort te zetten nadat de recreatiewoning is vervreemd, door erfopvolging is verkregen, dan wel is verhuurd en/of op een andere wijze in gebruik is gegeven, met het oogmerk aan een ander de permanente bewoning te verschaffen.

## 31.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 31.1 en artikel 31.4, voor zover betreft het gebruik van gronden en bestaande gebouwen voor de volgende nevenactiviteiten:

- a. koffie- en theeschenkerij;
- b. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. andere recreatieve activiteiten, die in ruimtelijke en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
2. er mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
4. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

## Artikel 32 Recreatie – Essen- en hoevenlandschap

### 32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de volgende adressen:

adres	nadere bestemming (1)(2)	max. aantal appartementen	max. aantal recreatiewoningen	max. aantal bedrijfswoningen
De Kerkdijk 26, Lutten	Vogelpark	0	0	1
Doozemansteeg 1, Collendoorn	Bungalowpark	0	210	2
Grote Beltenweg 1, Rheeze	Hotel	12		2
Grote Beltenweg 1a, Rheeze	Restaurant			1
Grote Beltenweg 3, Rheeze	Camping	0	tot een oppervlakte van ten hoogste 25 % van het bestemmingsvlak	2
Grote Esweg 2, Diffelen	Kampeertoerterij	0	0	1
Grote Esweg 9b, Diffelen	Camping	0	0	0
Omgeving Grote Esweg, Diffelen (kadastrale percelen HDB01 sectie AE, nrs 534, 536 en 537)	Kampeertoerterij ter plaatse van de aanduiding "kampeertoerterij"	0	0	0
Grote Esweg 8a en 8x, Diffelen	Kampeertoerterij ter plaatse van de aanduiding "kampeertoerterij"	0	0	0
Hardenbergerweg 23, Loozen	Camping, groepsaccommodatie, restaurant en hotel	0	0	1
Rheezerweg 76, Rheeze	Camping	0	0	1
Rheezerweg 79, Rheeze	Camping en bungalowpark	0	3	2
Roskampweg 2 Loozen	Camping en bungalowpark	0	55	1

(1)voor zover de gronden zijn bestemd als camping dienen deze terreinen op een zorgvuldige wijze landschappelijk te zijn ingepast.

(2)binnen de nadere bestemming "kampeertoerterij" is per bouwperceel maximaal 1 kampeermiddel of 1 stacaravan toegestaan, of het aantal aanwezige kampeermiddelen en/of stacaravans op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

- b. algemene centrale voorzieningen ten dienste van de onder a genoemde recreatieve voorzieningen, voor zover de gronden niet voorzien zijn van de nadere bestemming en aanduiding "kampeertoerterij", in de vorm van (bouw)werken voor dag- en verblijfsrecreatie, zoals recepties, verkoopruimtes, kantines, recreatieruimtes, toiletgebouwen en fietsenstallingen;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals (afschermdende) groenvoorzieningen, vijvers, speelvelden, parkeervoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, voor zover de gronden niet voorzien zijn van de nadere bestemming en aanduiding "kampeertoerterij";

- d. de instandhouding en ontwikkeling van de sterke gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels.

## 32.2 Bouwregels

### 32.2.1 Toegestane (bouw)werken

Op de gronden als bedoeld in artikel 32.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, voor zover volgens de tabel in artikel 32.1 bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. recreatiewoningen met berging, voor zover deze volgens de tabel in artikel 32.1 zijn toegestaan;
- d. chalets en stacaravans met berging en trekkershutten, voor zover de gronden volgens de tabel in artikel 32.1 (mede) zijn bestemd als camping;
- e. stacaravans met berging, voor zover de gronden volgens de tabel in artikel 32.1 (mede) zijn bestemd als kampeerterrein;
- f. andere (bouw)werken.

### 32.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 32.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125% van de bestaande oppervlakte;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfsgebouwen behorende overkappingen mag niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd en de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan 300 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 300 m<sup>3</sup> bedraagt;
- f. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen moet ten minste 6 meter bedragen en de afstand tussen de recreatiewoning en de (onderlinge) perceelgrens moet ten minste 3 meter bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de recreatiewoning behorende overkappingen mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt. Overkappingen die niet verbonden zijn met de recreatiewoning zijn niet toegestaan;
- h. de oppervlakte van een trekkershut bedraagt niet meer dan 30 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- i. de oppervlakte van een stacaravan bedraagt niet meer dan 45 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
- j. de oppervlakte van een chalet bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 70 m<sup>2</sup> bedraagt;
- k. de oppervlakte van een berging behorend bij een recreatiewoning, chalet of stacaravan bedraagt niet meer dan 6 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
- l. ter plaatse van de nadere bestemming "kampeerterrein" zijn sanitaire voorzieningen in een berging toegestaan, uitsluitend ten behoeve van eigen gebruik;
- m. bij appartementen, stacaravans en chalets zijn nieuwe en het uitbreiden van bestaande overkappingen niet toegestaan;
- n. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen	6 m	12 m	18°
bedrijfsgebouwen ten behoeve van vogelpark	6 m	12 m	
bedrijfswoningen	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
recreatiewoningen	3,5 m	6 m	

trekkershutten		4 m	
stacaravans		3,5 m (vanaf de vloer van een stacaravan)	
chalets		3,5 m (vanaf de vloer van een chalet)	
bergingen behorend bij recreatiewoning, chalet of stacaravan		3 m	
overkappingen		4 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	

- o. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder f en n en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- p. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 32.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 32 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

### 32.3 Afwijken van de bouwregels

#### 32.3.1 Toestaan groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.2.2 onder a, voor het toestaan van een groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 32.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 32.3.3 Toestaan aaneen gebouwde recreatiewoningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.2.2 onder e en f voor het toestaan van aaneen gebouwde recreatiewoningen met een maximum van drie aaneen gebouwde recreatiewoningen, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en het bepaalde in artikel 32.1.

#### 32.3.4 Afwijkende dakhelling en goothoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.2.2 onder m, voor het toestaan van een kleinere dakhelling en/of een hogere maximale goothoogte tot maximaal 10 meter voor bedrijfsgebouwen, mits:

- de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- de afwijking past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

#### 32.3.5 Kleinere dakhelling bedrijfswoningen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.2.2 onder m, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m<sup>2</sup> ;
- een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.



### 32.3.6 Toestaan andere vormen van recreatief nachtverblijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.1 onder a en artikel 32.2.1 voor het toestaan van andere vormen van recreatief verblijf op een camping, zodanig dat er naast kampeermiddelen, stacaravans, chalets en trekkers- en plaggenhutten, ook andere vormen van recreatief nachtverblijf aanwezig mogen zijn. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de camping moet een bedrijfsmatige exploitatie hebben;
- b. de afwijking biedt geen mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen, appartementen en groepsaccommodaties en hieraan gelijk te stellen voorzieningen;
- c. de afwijking geldt voor maximaal 30% van het aantal standplaatsen;
- d. de afwijking moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van de camping.

### 32.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een bedrijfswoning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de recreatieve voorziening ondergeschikte en gebonden horeca;
- c. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een recreatief nachtverblijf en een kampeermiddel voor permanente bewoning.

### 32.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.1 en artikel 32.4, voor zover betreft het gebruik van gronden en bestaande gebouwen voor de volgende nevenactiviteiten:

- a. koffie- en theeschenkerij;
- b. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. andere recreatieve activiteiten, die in ruimtelijke en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
2. er mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
4. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

## Artikel 33 Recreatie – Open veenontginningslandschap

### 33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Open veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de volgende adressen:

adres	nadere bestemming	max. aantal appartementen	max. aantal recreatiewoningen	max. aantal bedrijfswoningen
Tottenhamstraat 17 Dedemsvaart	Bungalowpark	0	3	1

- b. algemene centrale voorzieningen ten dienste van de onder a genoemde recreatieve voorzieningen in de vorm van (bouw)werken voor dag- en verblijfsrecreatie, zoals recepties, verkoopruimtes, kantines, recreatieruimtes, toiletgebouwen en fietsenstallingen;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals (afschermende) groenvoorzieningen, vijvers, speelvelden, parkeervoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen;
- d. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het open veenontginningslandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels.

### 33.2 Bouwregels

#### 33.2.1 Toegestane (bouw)werken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 33.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, voor zover volgens de tabel in artikel 33.1 bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. recreatiewoningen met berging, voor zover deze volgens de tabel in artikel 33.1 zijn toegestaan;
- d. andere (bouw)werken.

#### 33.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 33.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125 % van de bestaande oppervlakte;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfsgebouwen behorende overkappingen mag niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd en de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan 300 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 300 m<sup>3</sup> bedraagt;
- f. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen moet ten minste 6 meter bedragen en de afstand tussen de recreatiewoning en de (onderlinge) perceelgrens moet ten minste 3 meter bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de recreatiewoning behorende overkappingen mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt. Overkappingen die niet verbonden zijn met de recreatiewoning zijn niet toegestaan;
- h. de oppervlakte van een berging behorend bij een recreatiewoning bedraagt niet meer dan 6 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
- i. bij appartementen, stacaravans en chalets zijn nieuwe en het uitbreiden van bestaande overkappingen niet toegestaan;
- j. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen	6 m	12 m	18°

bedrijfswoningen(1)	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
recreatiewoningen	3,5 m	6 m	
bergingen behorend bij recreatiewoning		3 m	
overkappingen		4 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	
(1)met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m <sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- k. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder f en j en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- l. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 33.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 33 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

## 33.3 Afwijken van de bouwregels

### 33.3.1 Toestaan groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 33.2.2 onder a, voor het toestaan van een groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 33.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 33.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 33.3.3 Afwijkende dakhelling en goothoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 33.2.2 onder j, voor het toestaan van een kleinere dakhelling en/of een hogere maximale goothoogte tot maximaal 10 meter voor bedrijfsgebouwen, mits:

- de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- de afwijking past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### 33.3.4 Kleinere dakhelling bedrijfswoningen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 33.2.2 onder j, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m<sup>2</sup> ;
- een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### 33.3.5 Toestaan aaneen gebouwde recreatiewoningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 33.2.2 onder e en f voor het toestaan van aaneen gebouwde recreatiewoningen met een maximum van drie aaneen gebouwde recreatiewoningen, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en het bepaalde in artikel 33.1.

## 33.4 Specifieke gebruiksregels

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

- wonen in een bedrijfswoning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande

- dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de recreatieve voorziening ondergeschikte en gebonden horeca;
  - c. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van recreatiewoningen voor permanente bewoning.

### 33.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 33.1 en artikel 33.4, voor zover betreft het gebruik van gronden en bestaande gebouwen voor de volgende nevenactiviteiten:

- a. koffie- en theeschenkerij;
- b. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. andere recreatieve activiteiten, die in ruimtelijke en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
2. er mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
4. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

## Artikel 34 Recreatie – Recreatiewoningen

### 34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie – Recreatiewoningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- recreatiewoningen;
- bijbehorende voorzieningen, zoals (afschermende) groenvoorzieningen, vijvers, speelvelden, parkeervoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen.

### 34.2 Bouwregels

#### 34.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 34.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- recreatiewoningen met berging;
- bijbehorende andere bouwwerken.

#### 34.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 34.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- het aantal recreatiewoningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- de recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan 300 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 300 m<sup>3</sup> bedraagt;
- de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen moet ten minste 6 meter bedragen en de afstand tussen de recreatiewoning en de (onderlinge) perceelgrens moet ten minste 3 meter bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de recreatiewoning behorende overkappingen mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt. Overkappingen die niet verbonden zijn met de recreatiewoning zijn niet toegestaan;
- de oppervlakte van een berging behorend bij een recreatiewoning bedraagt niet meer dan 6 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
- voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
recreatiewoningen	3,5 m	6 m	30°
bergingen behorend bij recreatiewoning		3 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		6 m	

- een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder d en g en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### 34.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 34 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

### 34.3 Afwijken van de bouwregels

#### 34.3.1 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.2.2 onder g, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het oppervlak van het gebouw;
- een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

#### 34.3.2 Toestaan aaneen gebouwde recreatiewoningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.2.2 onder b en d voor het toestaan van aaneen gebouwde recreatiewoningen met een maximum van drie aaneen gebouwde recreatiewoningen, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en het bepaalde in artikel 34.1.

#### 34.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van recreatiewoningen voor permanente bewoning.

## Artikel 35 Verkeer - 1

### 35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. doorgaande gebiedsontsluitingswegen van ten hoogste vier rijstroken, met bijbehorende parkeerstroken, opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen, bermsloten met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen en overige verkeersvoorzieningen;
- b. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies.

### 35.2 Bouwregels

#### 35.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 35.1, mogen uitsluitend worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken, zoals viaducten, tunnels, verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen en nutsbebouwing, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.

#### 35.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 35.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen en de hoogte niet meer dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 12 m bedragen.

## Artikel 36 Verkeer - 2

### 36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. lokale stroomwegen van ten hoogste twee rijstroken, met bijbehorende parkeerstroken, opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen, bermsloten met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen en overige verkeersvoorzieningen;
- b. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies.

### 36.2 Bouwregels

#### 36.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 36.1, mogen uitsluitend worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken, zoals viaducten, tunnels, verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen en nutsbebouwing, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.

#### 36.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 36.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen en de hoogte niet meer dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 12 m bedragen.



## Artikel 37 Verkeer – Railverkeer

### 37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;  
met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen, voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen, watergangen en bermen;
- d. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies.
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen;
- h. geluidwerende voorzieningen.

### 37.2 Bouwregels

#### 37.2.1 Toegestane bouwwerken

Op gronden als bedoeld in artikel 37.1 mogen uitsluitend worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals fietsenstallingen, tunnels,abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke.

#### 37.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 36.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen en de hoogte niet meer dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 12 m bedragen.

## Artikel 38 Water

### 38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. scheepvaart;
- d. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies;
- e. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- f. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- g. extensieve openluchtrecreatie;
- h. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

### 38.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 38.1 mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers, stuwten, tunnels, bruggen en aanlegsteigers voor recreatief medegebruik. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

## Artikel 39 Wonen - Beekdallandschap

### 39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Beekdallandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- bed and breakfast;
- boerderijkamers;
- statische opslag in bestaande gebouwen;
- een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

### 39.2 Bouwregels

#### 39.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 39.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- woningen;
- bijbehorende bouwwerken;
- bijbehorende andere bouwwerken.

#### 39.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 39.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 50 meter van de bestemming recreatie; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij de bestemming recreatie gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 700 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 700 m<sup>3</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
  - 100 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
  - 150 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
  - de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
woningen	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

- een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder f en g en op het tijdstip van de terinzagelegging

- van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- j. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

### 39.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 39 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

## 39.3 Afwijken van de bouwregels

### 39.3.1 Herbouw - verbouw - uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 39.2.2 onder c en d, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of recreatiebestemmingen hierdoor niet wordt belemmerd.

### 39.3.2 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 39.2.2 onder d voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 900 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

### 39.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 39.2.2 onder g voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een woning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m<sup>2</sup> ;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

## 39.4 Specifieke gebruiksregels

### 39.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

### 39.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

### 39.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;

- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 39.4.4 Boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 15;
- e. vrijstaande appartementen/huisjes zijn niet toegestaan, er dienen meerdere boerderijkamers per gebouw gevestigd te zijn;
- f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 39.4.5 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het bestaande aantal kampeermiddelen.

### 39.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 39.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 39.1 en artikel 39.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
  1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  2. een koffie- en theeschenkerij;
  3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
  4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
  5. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de bewoner is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

## Artikel 40 Wonen - Besloten heideontginningslandschap

### 40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
  - b. tuinen en erven;
- en tevens voor:
- c. in - en verkoop van brei - en handwerk garens uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - brei- en handwerk garens";
  - d. op- en overslagbedrijf (hout) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - op- en overslagbedrijf";
  - e. een hoveniersbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - hoveniersbedrijf";
  - f. een (detailhandels)bedrijf in tweedehands goederen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - tweedehands goederen";
- met daaraan ondergeschikt:
- g. bed and breakfast;
  - h. boerderijkamers;
  - i. statische opslag in bestaande gebouwen;
  - j. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

### 40.2 Bouwregels

#### 40.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 40.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bijbehorende andere bouwwerken.

#### 40.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 40.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- d. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 50 meter van de bestemming recreatie; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij de bestemming recreatie gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
  1. 100 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
  2. 150 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
  3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- g. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- h. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
woningen(1)	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	
(1)met dien verstande dat de woning voor maximaal 30 m <sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- i. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder e en f en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- j. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### 40.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 40 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

### 40.3 Afwijken van de bouwregels

#### 40.3.1 Herbouw - verbouw - uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 40.2.2 onder c en d, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of recreatiebestemmingen hierdoor niet wordt belemmerd.

#### 40.3.2 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 40.2.2 onder e voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 40.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 40.2.2 onder h voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### 40.4 Specifieke gebruiksregels

#### 40.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

#### 40.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met

- het aan huis gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 40.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 40.4.4 Boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 15;
- e. vrijstaande appartementen/huisjes zijn niet toegestaan, er dienen meerdere boerderijkamers per gebouw gevestigd te zijn;
- f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 40.4.5 Parkeren op eigen terrein

Het parkeren ten behoeve van de in artikel 40.1 onder c, d, e en f genoemde functies dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 40.4.6 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het bestaande aantal kampeermiddelen.

### 40.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 40.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 40.1 en artikel 40.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
  - 1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  - 2. een koffie- en theeschenkerij;
  - 3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
  - 4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
  - 5. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen;
  - 6. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;



- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

#### 40.6 Wijzigingsbevoegdheid

##### 40.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming Wonen - Besloten heideontginningslandschap, de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden binnen een voormalig agrarisch bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> hebben;
  - 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijden;
- b. om aan het onder a bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
  - 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m<sup>2</sup> aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> te komen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

## Artikel 41 Wonen - Besloten veenontginningslandschap

### 41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
  - b. tuinen en erven;
- en tevens voor:
- c. een zorgwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "zorgwoning";
  - d. een magazijn ten behoeve van installatiewerkzaamheden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - magazijn";
  - e. een ruitersportzaak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - ruitersportzaak";
  - f. een houtbewerkingsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - houthandel en houtbewerkingsbedrijf";
  - g. een kleinschalig agrarisch bedrijf in zijn bestaande omvang uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig agrarisch bedrijf";
- met daaraan ondergeschikt:
- h. bed and breakfast;
  - i. boerderijkamers;
  - j. statische opslag in bestaande gebouwen;
  - k. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

### 41.2 Bouwregels

#### 41.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 41.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. gebouwen behorend bij de onder artikel 41.1 toegestane functies;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. andere bouwwerken.

#### 41.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 41.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- d. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 50 meter van de bestemming recreatie; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij de bestemming recreatie gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
  1. 100 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
  2. 150 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
  3. 160 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding "oppervlakte (m<sup>2</sup>)";
  4. de bestaande oppervlakte vermeerderd met 160 m<sup>2</sup> aan nieuwe bijgebouwen en overkappingen op het perceel waaraan deels de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf -

magazijn" is toegekend;

5. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- g. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- h. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
woningen(1)	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

(1)met dien verstande dat de woning voor maximaal 30 m<sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.

- i. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder e en f en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- j. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### 41.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 41 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

#### 41.3 Afwijken van de bouwregels

##### 41.3.1 Herbouw - verbouw - uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 41.3.1 onder c en d, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of recreatiebestemmingen hierdoor niet wordt belemmerd.

##### 41.3.2 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 41.2.2 onder e voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

##### 41.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 41.2.2 onder h voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

#### 41.4 Specifieke gebruiksregels

##### 41.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

##### 41.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;

- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 41.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 41.4.4 Boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 15;
- e. vrijstaande appartementen/huisjes zijn niet toegestaan, er dienen meerdere boerderijkamers per gebouw gevestigd te zijn;
- f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 41.4.5 Parkeren op eigen terrein

Het parkeren ten behoeve van de in artikel 41.1 onder c t/m g genoemde functies dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 41.4.6 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het bestaande aantal kampeermiddelen.

### 41.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 41.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 41.1 en artikel 41.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
  1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  2. een koffie- en theeschenkerij;
  3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
  4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
  5. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen;
  6. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct

- verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
  - h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
  - i. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
  - j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

#### 41.6 Wijzigingsbevoegdheid

##### 41.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming Wonen - Besloten veenontginningslandschap, de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden binnen een voormalig agrarisch bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> hebben;
  - 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijden;
- b. om aan het onder a bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
  - 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m<sup>2</sup> aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> te komen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

## Artikel 42 Wonen - Essen- en hoevenlandschap

### 42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
  - b. gebruik en de inrichting voor woonwagens ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats";
  - c. tuinen en erven;
- en tevens voor:
- d. kantoor van maximaal 200 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kantoor"; met daaraan ondergeschikt bij wonen:
  - e. bed and breakfast;
  - f. boerderijkamers;
  - g. statische opslag in bestaande gebouwen;
  - h. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping";
  - i. lichte industrie, reparatie-, verhuur-, installatiebedrijf of dienstverlenend bedrijf, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar is naast woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - kleinschalig bedrijf".

### 42.2 Bouwregels

#### 42.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 42.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. gebouwen behorend bij de onder artikel 42.1 toegestane functies;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. andere bouwwerken.

#### 42.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 42.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- d. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 50 meter van de bestemming recreatie; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij de bestemming recreatie gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c en voor zover op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, dient de woning binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- f. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
  1. 100 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
  2. 150 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt, met dien verstande dat deze oppervlakte niet in de vorm van één gebouw mag worden gerealiseerd;
  3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- h. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;

- i. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
woningen	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

- j. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder f en g en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- k. in afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen op gronden, aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
- l. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen);
- m. voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:
1. woonwagens worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats";
  2. er mag ten hoogste één woonwagen per standplaats worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup>, of de bestaande oppervlakte indien deze daarvan afwijkt;
  3. de goot- en bouwhoogte van een woonwagen bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 en 5 meter;
  4. per standplaats mag naast de woonwagen worden gebouwd:
    - een aan de woonwagen aangebouwde bijruimte met een oppervlakte van ten hoogste 10 m<sup>2</sup> en een hoogte van niet meer dan 3 m;
    - een bijgebouw, bevattende douche- en toiletruimte met een oppervlakte van ten hoogste 16 m<sup>2</sup> en een hoogte van niet meer dan 3 m.

#### 42.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 42 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

#### 42.3 Afwijken van de bouwregels

##### 42.3.1 Herbouw - verbouw - uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 42.2.2 onder c en d, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of recreatiebestemmingen hierdoor niet wordt belemmerd.

##### 42.3.2 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 42.2.2 onder f voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 900 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

##### 42.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 42.2.2 onder i voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een woning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m<sup>2</sup>;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

#### 42.3.4 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 42.2.2 onder k voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor het bouwen van bouwwerken in artikel 42.2.2 onder i.

#### 42.4 Specifieke gebruiksregels

##### 42.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

##### 42.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

##### 42.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

##### 42.4.4 Boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 15;
- e. vrijstaande appartementen/huisjes zijn niet toegestaan, er dienen meerdere boerderijkamers per gebouw gevestigd te zijn;
- f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

##### 42.4.5 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het bestaande aantal kampeermiddelen.

#### 42.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 42.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 42.1 en artikel 42.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:



- a. Toegestaan zijn:
  1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  2. een koffie- en theeschenkerij;
  3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
  4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
  5. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen;
  6. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

#### 42.6 Wijzigingsbevoegdheid

##### 42.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming Wonen - Essen- en hoevenlandschap, de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden binnen een voormalig agrarisch bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
  1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> hebben;
  2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijden;
- b. om aan het onder a bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
  1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
  2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m<sup>2</sup> aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> te komen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

## Artikel 43 Wonen - Open heideontginningslandschap

### 43.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Open heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. tuinen en erven.

Met daaraan ondergeschikt:

- c. bed and breakfast;
- d. boerderijkamers;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

### 43.2 Bouwregels

#### 43.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 43.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

#### 43.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 43.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- d. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 50 meter van de bestemming recreatie; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij de bestemming recreatie gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
  1. 100 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
  2. 150 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
  3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- g. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- h. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
woningen(1)	6 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

(1)met dien verstande dat de woning voor maximaal 30 m<sup>2</sup> van een platte afdekking mag worden voorzien.

- i. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder e en f en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- j. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### 43.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 43 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

### 43.3 Afwijken van de bouwregels

#### 43.3.1 Herbouw - verbouw - uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 43.2.2 onder c en d, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of recreatiebestemmingen hierdoor niet wordt belemmerd.

#### 43.3.2 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 43.2.2 onder e voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

#### 43.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 43.2.2 onder h voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

### 43.4 Specifieke gebruiksregels

#### 43.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

#### 43.4.2 Boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 15;
- e. vrijstaande appartementen/huisjes zijn niet toegestaan, er dienen meerdere boerderijkamers per gebouw gevestigd te zijn;
- f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 43.4.3 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 43.4.4 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 43.4.5 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het bestaande aantal kampeermiddelen.

### 43.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 43.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 43.1 en artikel 43.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
  1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  2. een koffie- en theeschenkerij;
  3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
  4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
  5. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen;
  6. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

## Artikel 44 Wonen - Open veenontginningslandschap

### 44.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Open veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
  - b. tuinen en erven;
- en tevens voor:
- c. een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - kwekerij";
  - d. confectie-activiteiten en naaiatelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - confectie-activiteiten en naaiatelier";
  - e. een natuureducatieve tuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - natuureducatieve tuin";
- met daaraan ondergeschikt:
- f. bed and breakfast;
  - g. boerderijkamers;
  - h. een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "zorgboerderij";
  - i. statische opslag in bestaande gebouwen;
  - j. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

### 44.2 Bouwregels

#### 44.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 44.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. gebouwen behorend bij de onder artikel 44.1 toegestane functies;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. andere bouwwerken.

#### 44.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 44.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- d. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 50 meter van de bestemming recreatie; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij de bestemming recreatie gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
  1. 100 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
  2. 150 m<sup>2</sup> als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
  3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- g. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- h. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
------------	--------------------	--------------------	--------------------

woningen(1)	6 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	
(1)met dien verstande dat de woning voor maximaal 30 m2 van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- i. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder e en f en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- j. in voorkomend geval artikel 57.1 en 57.2 (Afstanden tot water en wegen).

#### 44.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 44 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

#### 44.3 Afwijken van de bouwregels

##### 44.3.1 Herbouw - verbouw - uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 44.2.2 onder c en d, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of recreatiebestemmingen hierdoor niet wordt belemmerd.

##### 44.3.2 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 44.2.2 onder e voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m<sup>3</sup>, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

##### 44.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 44.2.2 onder h voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

#### 44.4 Specifieke gebruiksregels

##### 44.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

##### 44.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis- gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 44.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 44.4.4 Boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 15;
- e. vrijstaande appartementen/huisjes zijn niet toegestaan, er dienen meerdere boerderijkamers per gebouw gevestigd te zijn;
- f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 44.4.5 Parkeren op eigen terrein

Het parkeren ten behoeve van de in artikel 44.1 onder c, d en e genoemde functies dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 44.4.6 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het bestaande aantal kampeermiddelen.

### 44.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 44.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 44.1 en artikel 44.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
  1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van bijlage 8 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  2. een koffie- en theeschenkerij;
  3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
  4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
  5. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen;
  6. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

## Artikel 45 Leiding - Gas

### 45.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de aanleg, het beheer en het onderhoud van gasleidingen en de daarbij behorende belemmeringenstrook;
- b. de aanleg en instandhouding van afsluiterschema's;
- c. ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groen.

### 45.2 Bouwregels

Op of in de gronden als bedoeld in artikel 45.1 mogen bouwwerken ten behoeve van een gasleiding worden gebouwd en afsluiterschema's worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> per gebouw en de goot- en bouwhoogte van bouwwerken niet meer dan respectievelijk 3 en 6 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

### 45.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 45.2 voor het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
- b. vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen;
- c. geen (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten.

### 45.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken als woning (waaronder niet worden begrepen bestaande woningen), school, kinderopvang of crèche.

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

#### 45.5.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 45.5.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in artikel 45.1:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen.

#### 45.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 45.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
  2. is of mag worden begonnen volgens een verleende vergunning;
- c. die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.



#### 45.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 45.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
- b. vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

## Artikel 46 Leiding - Hoogspanning

### 46.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van ondergrondse en bovengrondse hoogspanningsverbindingen en de daarbij behorende voorzieningen.

### 46.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 46.1 mogen bouwwerken ten behoeve van een hoogspanningsverbinding worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een hoogspanningsverbinding mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> per gebouw en de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 en 6 m;
- b. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten mag niet meer dan 40 m bedragen, of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt dan 40 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte binnen deze bestemming niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 46.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.2 voor het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

### 46.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken als woning (waaronder niet worden begrepen bestaande woningen), school, kinderopvang of crèche.

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

#### 46.5.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 46.5.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in artikel 46.1:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het permanent opslaan van goederen.

#### 46.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 46.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
  2. is of mag worden begonnen volgens een verleende vergunning;
- c. die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse

netten.

#### 46.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 46.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

## Artikel 47 Waarde - Archeologie 1

### 47.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

### 47.2 Bouwregels

#### 47.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken waarbij grond geroerd wordt met een (gezamenlijk) geroerde oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en een diepte van 40 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

#### 47.2.2 Voorschriften

Indien uit het in artikel 47.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning die de verplichting inhouden:

- a. tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. tot het doen van opgravingen;
- c. de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 47.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel 47.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 47.2.2 genoemde voorschriften veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

#### 47.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer en de diepte 40 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;

- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m2 of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m2 of meer bedraagt.

#### 47.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 47.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen plaatsvinden, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

#### 47.3.3 Toelaatbaarheid

De vergunning als bedoeld in artikel 47.3.1 wordt verleend indien:

- a. op basis van een door de aanvrager van de vergunning bij de aanvraag te overleggen rapport van een archeologisch onderzoek waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld;

en:

- b. is gebleken dat de in artikel 47.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Indien is gebleken dat de in artikel 47.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden wel kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden over of met betrekking tot:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 47.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Artikel 48 Waarde - Archeologie 2

### 48.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 48.2 Bouwregels

#### 48.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken waarbij grond geroerd wordt met een (gezamenlijk) geroerde oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en een diepte van 40 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

#### 48.2.2 Voorschriften

Indien uit het in artikel 48.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning die de verplichting inhouden:

- a. tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. tot het doen van opgravingen;
- c. de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 48.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel 48.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 48.2.2 genoemde voorschriften veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

#### 48.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 250 m<sup>2</sup> of meer en de diepte 40 cm of meer bedraagt ;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 250 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 250 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 250 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 250 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;

- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 250 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- i. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 250 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

#### 48.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 47.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

#### 48.3.3 Toelaatbaarheid

De vergunning als bedoeld in artikel 48.3.1 wordt verleend indien:

- a. op basis van een door de aanvrager van de vergunning bij de aanvraag te overleggen rapport van een archeologisch onderzoek waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld;

en:

- b. is gebleken dat de in artikel 48.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Indien is gebleken dat de in artikel 48.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden wel kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden over of met betrekking tot:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 48.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Artikel 49 Waarde - Archeologie 3

### 49.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

### 49.2 Bouwregels

#### 49.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken waarbij grond geroerd wordt met een (gezamenlijk) geroerde oppervlakte groter dan 275 m<sup>2</sup> en een diepte van 40 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

#### 49.2.2 Voorschriften

Indien uit het in artikel 49.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning die de verplichting inhouden:

- a. tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. tot het doen van opgravingen;
- c. de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### 49.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 275 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 275 m<sup>2</sup>;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.



#### 49.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 49.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

#### 49.3.3 Toelaatbaarheid

De vergunning als bedoeld in artikel 49.3.1 wordt verleend indien:

- a. op basis van een door de aanvrager van de vergunning bij de aanvraag te overleggen rapport van een archeologisch onderzoek waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld; en:
- b. is gebleken dat de in artikel 49.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Indien is gebleken dat de in artikel 49.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden wel kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden over of met betrekking tot:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 49.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Artikel 50 Waarde - Archeologie 4

### 50.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

### 50.2 Bouwregels

#### 50.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken waarbij grond geroerd wordt met een (gezamenlijk) geroerde oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en een diepte van 50 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

#### 50.2.2 Voorschriften

Indien uit het in artikel 50.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning die de verplichting inhouden:

- a. tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. tot het doen van opgravingen;
- c. de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### 50.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

### 50.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 50.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

### 50.3.3 Toelaatbaarheid

De vergunning als bedoeld in artikel 50.3.1 wordt verleend indien:

- a. op basis van een door de aanvrager van de vergunning bij de aanvraag te overleggen rapport van een archeologisch onderzoek waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld; en:
- b. is gebleken dat de in artikel 50.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Indien is gebleken dat de in artikel 50.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden wel kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden over of met betrekking tot:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 50.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Artikel 51 Waarde - Archeologie 5

### 51.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

### 51.2 Bouwregels

#### 51.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken waarbij grond geroerd wordt met een (gezamenlijk) geroerde oppervlakte groter dan 2500 m<sup>2</sup> en een diepte van 50 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

#### 51.2.2 Voorschriften

Indien uit het in artikel 51.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning die de verplichting inhouden:

- a. tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. tot het doen van opgravingen;
- c. de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### 51.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 2500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 2500 m<sup>2</sup>;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

### 51.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 51.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

### 51.3.3 Toelaatbaarheid

De vergunning als bedoeld in artikel 51.3.1 wordt verleend indien:

- a. op basis van een door de aanvrager van de vergunning bij de aanvraag te overleggen rapport van een archeologisch onderzoek waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld; en:
- b. is gebleken dat de in artikel 51.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Indien is gebleken dat de in artikel 51.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden wel kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden over of met betrekking tot:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 51.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Artikel 52 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

### 52.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur, het historische bebouwingsbeeld en overige ruimtelijke elementen, zoals omschreven in:

- het aanwijzingsbesluit en beslissing op bezwaar van het beschermde dorpsgezicht Ommerschans-Balkbrug welke respectievelijk zijn opgenomen als bijlage 11 en bijlage 12 van deze regels;
- het aanwijzingsbesluit van het beschermde dorpsgezicht Rheeze welke is opgenomen als bijlage 13 van deze regels.

De belangen van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

### 52.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken geldt dat de gebouwen en andere bouwwerken uitsluitend in overeenstemming met het karakter van het beschermd dorpsgezicht mogen worden gebouwd, zoals beschreven in artikel 52.1

### 52.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan bouwwerken ter voorkoming van onevenredige aantasting van het beschermd dorpsgezicht en de beeldbepalende panden:

- a. voor wat betreft de hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere werken ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" kunnen nadere eisen worden gesteld aan:
  1. de situering van de gevels, in die zin dat deze binnen de in het plan aangegeven bouwgrenzen moeten worden gebouwd;
  2. de goothoogte, hoogte, dakhelling en kapvorm, in die zin dat aangesloten dient te worden bij de bouwvorm van het bestaande pand;
  3. de verhouding tussen de verticale en horizontale afmetingen van gevelopeningen, in die zin dat aangesloten dient te worden bij de verhouding van het bestaande pand dan wel indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dat aangesloten wordt bij het in artikel 52.1aangegeven beeld;
  4. het materiaalgebruik, in die zin dat sprake dient te zijn van het bestaande materiaalgebruik, dan wel indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dat aangesloten wordt bij het in artikel 52.1 aangegeven beeld;
  5. de plaats, hoogte en het materiaalgebruik van perceel- en erfafscheidingen op het bouwperceel.
- b. voor wat betreft de overige (woon)bebebouwing, daarbij behorende bouwwerken , en andere werken kunnen nadere eisen worden gesteld aan:
  1. de situering van gebouwen, voor zover deze niet op een afstand van ten minste 3 m uit de perceelsgrens wordt gebouwd;
  2. de goothoogte, hoogte, dakhelling en het aantal aaneen te bouwen woningen, dit in verband met de gewenste nadruk op een vrijstaande bouwwijze in één bouwlaag met een duidelijke kap;
  3. de situering van bijbehorende bouwwerken, voor zover deze op een kleinere afstand dan 5 m ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen;
  4. de situering van gebouwen buiten het bouwvlak;
  5. de hoogte van perceel- en erfafscheidingen.
- c. de nadere eisen met betrekking tot de bebouwing, bouwwerken en andere werken kunnen uitsluitend gesteld worden met het oog op:
  1. de bevordering van de samenhang van het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld;
  2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;de historische ruimtelijke waarden van de beschermde dorpsgezichten zoals omschreven in de toelichting op de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht die is opgenomen in de bijlagen 11 en 13.

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

### 52.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 52.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van water;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het graven, vergraven, dan wel verbreden of dempen van watergangen en poelen;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- g. het vellen of rooien van bomen, houtsingels of houtwallen.

### 52.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 52.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur en overige ruimtelijke kenmerken van het beschermd dorpsgezicht;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. de aanleg van kavelpaden en in- of uitritten.

### 52.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 52.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken of werkzaamheden, dan wel de gevolgen daarvan, geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

## Artikel 53 Waarde - Natuur en landschap

### 53.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;

De belangen van de dubbelbestemming Waarde - Natuur en landschap zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

### 53.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 53.1 mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

### 53.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 53.2 voor het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de ter plaatse aanwezige bestemmingen. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning uitsluitend indien het bouwwerk noodzakelijk is in verband met de verwezenlijking of de verdere ontwikkeling van de ter plaatse aanwezige bestemming en de instandhouding van de natuurwaarden van de gronden waarop gebouwd in voldoende mate is verzekerd.

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

#### 53.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 53.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van water;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- f. het vellen of rooien van bomen, houtsingels of houtwallen.

#### 53.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 53.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het landschap eigen gebiedskenmerken;
- d. de aanleg van kavelpaden en in- of uitritten;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 53.4.1, onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.



### 53.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 53.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 54 Waterstaat- waterbergingsgebied

### 54.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat- waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. de berging van extreem hoog oppervlaktewater;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen.

### 54.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 54.1 mogen worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken, ten dienste van de bestemming als bedoeld in artikel 54.1, met een hoogte van maximaal 2 m;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar voorkomende bestemmingen met inachtneming van de voor deze bestemmingen geldende bouwregels, indien en voor zover het waterbergend vermogen van het gebied niet onevenredig wordt aangetast er geen sprake is van een ontoelaatbare invloed op de waterveiligheid en -kwaliteit.

### 54.3 Afwijken van de gebruiksregels

Voor zover toepassing wordt gegeven aan de afwijkingsregels van de andere aldaar voorkomende bestemmingen, wordt bij de beoordeling van de toelaatbaarheid de invloed op het waterbergend vermogen van het gebied, op de waterveiligheid en op de waterkwaliteit betrokken.

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

#### 54.4.1 Vergunningplicht

Indien voor de gronden als bedoeld in artikel 54.1 een omgevingsvergunningplicht geldt voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, zijn de daarin genoemde werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden slechts toelaatbaar indien daardoor de in artikel 54.1 genoemde functie niet onevenredig wordt aangetast.

#### 54.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 54.4.1 bepaalde geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor:

- a. het onderhoud, herstel en/of verbetering van de waterberging;
- b. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m<sup>3</sup> grondverzet;
- c. de opslag van materiaal voor waterstaatswerken.

#### 54.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Alvorens te beslissen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, winnen burgemeester en wethouders het advies in van het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 55 Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 56 Algemene gebruiksregels

### 56.1 Uitsluiting besluit-m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen van het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen: het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor activiteiten die voldoen aan de omschrijvingen in kolom 1 alsmede aan de bijbehorende omschrijvingen in kolom 2 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

### 56.2 Gebruik gewasbeschermingsmiddelen

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen voor boomteelt en fruitteelt binnen 50 meter van:

- a. concentraties van woningen (in lintbebouwing, buurtschappen en bebouwde kom);
- b. de Ecologische Hoofdstructuur, zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. recreatieve bestemmingen.

## Artikel 57 Algemene bouwregels

### 57.1 Afstand tot water

#### 57.1.1 Afstand tot water

Op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in artikel 38 (Water), mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden.

#### 57.1.2 Afwijken afstand tot water

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, van artikel 57.1.1, voor het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

### 57.2 Afstanden tot wegen

#### 57.2.1 Afstanden tot wegen

Op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in artikel 35 (Verkeer - 1) en 36 (Verkeer - 2), mogen binnen de hierna bij de verschillende categorieën wegen genoemde afstanden, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd:

afstanden	bestemming:
20 m	Verkeer - 1
10 m	Verkeer - 2

#### 57.2.2 Afwijken afstand tot wegen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, van artikel 57.2.1, voor het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg.

## Artikel 58 Algemene aanduidingsregels

### 58.1 Geluidzone - industrie

#### 58.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

#### 58.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' geen nieuw geluidgevoelig gebouw worden gebouwd.

#### 58.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid af te wijken van het bepaalde in artikel 58.1.2 voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde of een verkregen hogere waarde.

### 58.2 Milieuzone - intrekgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied; voor zover nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden.

### 58.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

#### 58.3.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. buiten een afstand vanaf 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

#### 58.3.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 58.3.1, in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

## Artikel 59 Algemene afwijkingsregels

### 59.1 Algemene afwijkingsregels

#### 59.1.1 Afwijkingsmogelijkheden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan, mits de maximale (bouw)hoogte niet meer is dan 118 meter :

- a. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, fietsenstallingen, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup>, de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor ecologische voorzieningen, zoals uitkijkpunten en observatiehutten, waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen;
- c. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, of uit oogpunt van doelmatig gebruik van gronden en bebouwing, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- d. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- e. voor het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van maximaal 40 m;
- f. voor het realiseren bouwwerken ten behoeve van eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen, zoals bijvoorbeeld schuilgelegenheden, rustpunten en informatieborden.

#### 59.1.2 Toelaatbaarheid afwijkingen

Een omgevingsvergunning wordt niet verleend indien:

1. daardoor op enig aangrenzend terrein de realisering van het bestemmingsplan wordt belemmerd;
2. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende erven.

### 59.2 Bedrijfs- of dienstwoning

Bij een omgevingsvergunning kan binnen de verschillende bestemmingen "Bedrijf", "Horeca", "Maatschappelijk" en "Recreatie" worden afgeweken van de regels voor het bouwen van een bedrijfs- of dienstwoning, mits:

- a. nog geen bedrijfs- of dienstwoning aanwezig is;
- b. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
- c. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- e. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. de bouwregels van de betreffende bestemming in acht worden genomen. Als in de betreffende bestemming geen bouwregels zijn opgenomen voor een bedrijfs- of dienstwoning, dan gelden de bouwregels voor woningen binnen de bestemming Wonen van het betreffende landschapstype.

### 59.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 56.2 voor het toestaan van het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen voor boomteelt en fruitteelt, mits door middel van onderzoek en/of door het treffen van maatregelen aangetoond kan worden dat het woon- en leefklimaat en de natuurlijke waarden van de omliggende gronden hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

#### 59.4 Paardenbakken buiten het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan, binnen de diverse bestemmingen 'Agrarisch met waarden' worden afgeweken van het plan voor het realiseren van paardenbakken buiten bouw- of bestemmingsvlakken, voor het bedrijfsmatig of hobbymatig houden van paarden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. situering binnen het bouw- of bestemmingsvlak is niet mogelijk of niet doelmatig;
- b. de meest nabij gelegen grens van de paardenbak moet binnen 25 meter van het bouw- of bestemmingsvlak liggen;
- c. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- d. het bedrijfsmatig houden van paarden is uitsluitend mogelijk voorzover de paardenbak onderdeel uitmaakt van een agrarisch bedrijf;
- e. de situering van de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

#### 59.5 Windturbines

Bij omgevingsvergunning kan binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden, Bedrijf, Maatschappelijk, Recreatie en Wonen worden afgeweken van de regels voor het toestaan van één of meerdere windturbines, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. windturbines zijn niet toegestaan in de landschapstypen Beekdal- en Essen- en Hoevenlandschap en in het beschermd stads- en dorpsgezicht;
- b. windturbines zijn niet toegestaan binnen 20 meter van de bestemmingen Leiding - Gas en de bestemming Leiding - Hoogspanning;
- c. windturbines zijn niet toegestaan in de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- d. binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden zijn windturbines niet toegestaan buiten agrarische bouwvlakken;
- e. de maximale tiphoogte van windturbines bedraagt 25 meter;
- f. de windturbines moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn en niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- g. de inpassing van windturbines op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden.

#### 59.6 Woningplitsing voormalige boerderij

Bij omgevingsvergunning kan binnen de verschillende bestemmingen wonen worden afgeweken van de regels omtrent het toegestane aantal woningen per bouwperceel, voor het toestaan van:

- a. één woning extra, indien de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, met inachtneming van het bepaalde in c tot en met i;
- b. twee woningen extra, indien de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt, met inachtneming van het bepaalde in c tot en met i;
- c. de extra woning mag/de extra woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte;
- d. de uiterlijke verschijningsvorm van de voormalige boerderij moet in stand blijven;
- e. de gezamenlijke inhoud van de woningen mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
- f. de extra woning dient/de extra woningen dienen te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- h. op geen van de gevels van een extra woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijden;
- i. inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

##### 59.6.1 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 59.6 een inhoudsmaat wordt genoemd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.



### 59.7 Zonnecollectoren buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan binnen de diverse bestemmingen Agrarisch met waarden worden afgeweken van de regels voor het toestaan van zonnecollectoren buiten agrarische bouwvlakken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. zonnecollectoren zijn niet toegestaan in de landschapstypen Beekdal- en Essen- en Hoevenlandschap en in het beschermd stads- en dorpsgezicht;
- b. zonnecollectoren zijn niet toegestaan in de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. de maximale (bouw)hoogte bedraagt 2 meter;
- d. de zonnecollectoren moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn en niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- e. de inpassing van zonnecollectoren op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

### 59.8 Uitsluiting besluit-m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten

Bij een omgevingsvergunning kan overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden slechts worden afgeweken van het plan, mits geen activiteiten worden toegestaan die voldoen aan de omschrijvingen in kolom 1 alsmede aan de omschrijvingen in kolom 2 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

## Artikel 60 Algemene wijzigingsregels

### 60.1 Archeologische waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 5' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

### 60.2 Intrekgebied

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' op de verbeelding wordt aangebracht voor de (potentiële) waterwinning Bruchterveld.

### 60.3 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door binnen de diverse bestemmingen 'agrarisch met waarden' de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' van de verbeelding te verwijderen, mits:

- a. de bewoning van de agrarische bedrijfswoning door een derde is beëindigd;
- b. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

### 60.4 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 25 m worden verschoven;
- b. de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag ten hoogste 25% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging;
- c. door een wijziging mogen de belangen en waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast;
- d. deze wijzigingsbevoegdheid geldt niet voor de vergroting van agrarische bouwvlakken.

### 60.5 Uitsluiting besluit-m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden slechts wijzigen, mits geen activiteiten worden toegestaan die voldoen aan de omschrijvingen in kolom 1 alsmede aan de omschrijvingen in kolom 2 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

## Artikel 61 Overige regels

### 61.1 Werking wettelijke regeling

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

### 61.2 Afstemming welstandstoets

Voorzover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
- b. de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet voorgeschreven welstandscriteria (voor zover die binnen het betreffende gebied van toepassing zijn) mits:

- a. de vermindering van de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte;
- b. de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

### 61.3 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden en gebouwen als seksinrichting, met uitzondering van de seksinrichting die is toegestaan volgens artikel 15 lid 1 Bedrijf - Open veenontginningslandschap.

### 61.4 Afstemming APV en evenementen

Dit bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen en andere meerdaagse of regelmatig terugkerende activiteiten met een maximum van drie evenementen per jaar met een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, mits, voor zover noodzakelijk, een omgevingsvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is verleend.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 62 Overgangsrecht

#### 62.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan 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 afwijken van het eerste lid 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.

#### 62.2 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 het tijdstip van 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 63**      **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'.

