

# Regels

# Inhoudsopgave

<a href="#">Hoofdstuk 1 Inleidende regels</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Artikel 1 Begrippen</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Artikel 2 Wijze van meten</a>	<a href="#">13</a>
<a href="#">Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">Artikel 3 Agrarisch</a>	<a href="#">15</a>
<a href="#">Artikel 4 Bedrijf - Beurscomplex</a>	<a href="#">21</a>
<a href="#">Artikel 5 Bos</a>	<a href="#">23</a>
<a href="#">Artikel 6 Centrum</a>	<a href="#">25</a>
<a href="#">Artikel 7 Groen</a>	<a href="#">27</a>
<a href="#">Artikel 8 Groen - Brink</a>	<a href="#">29</a>
<a href="#">Artikel 9 Maatschappelijk</a>	<a href="#">31</a>
<a href="#">Artikel 10 Recreatie</a>	<a href="#">32</a>
<a href="#">Artikel 11 Recreatie – Dagrecreatie</a>	<a href="#">35</a>
<a href="#">Artikel 12 Recreatie - Volkstuinen</a>	<a href="#">37</a>
<a href="#">Artikel 13 Verkeer</a>	<a href="#">38</a>
<a href="#">Artikel 14 Water</a>	<a href="#">39</a>
<a href="#">Artikel 15 Woongebied - 1</a>	<a href="#">40</a>
<a href="#">Artikel 16 Woongebied - 2</a>	<a href="#">47</a>
<a href="#">Artikel 17 Woongebied - Buitenplaats</a>	<a href="#">52</a>
<a href="#">Artikel 18 Waarde – Archeologie 2</a>	<a href="#">57</a>
<a href="#">Artikel 19 Waarde – Archeologische verwachting 1</a>	<a href="#">60</a>
<a href="#">Artikel 20 Waarde – Archeologische verwachting 2</a>	<a href="#">63</a>
<a href="#">Artikel 21 Waarde – Beschermd dorpsgezicht</a>	<a href="#">66</a>
<a href="#">Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie</a>	<a href="#">68</a>
<a href="#">Hoofdstuk 3 Algemene regels</a>	<a href="#">69</a>
<a href="#">Artikel 23 Anti-dubbeltelregel</a>	<a href="#">70</a>
<a href="#">Artikel 24 Algemene gebruiksregels</a>	<a href="#">71</a>
<a href="#">Artikel 25 Algemene aanduidingsregels</a>	<a href="#">73</a>
<a href="#">Artikel 26 Algemene afwijkingsregels</a>	<a href="#">75</a>
<a href="#">Artikel 27 Algemene wijzigingsregels</a>	<a href="#">76</a>
<a href="#">Artikel 28 Overige regels</a>	<a href="#">77</a>
<a href="#">Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</a>	<a href="#">78</a>
<a href="#">Artikel 29 Overgangsrecht</a>	<a href="#">79</a>
<a href="#">Artikel 30 Slotregel</a>	<a href="#">80</a>

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

# Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

## 1.1 plan:

het bestemmingsplan Zuidlaren Centrum met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPZuidlarencentrum-0301 van de gemeente Tynaarlo;

## 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

## 1.3 aan- of uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

## 1.4 aanduiding:

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

## 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

## 1.6 aan huis verbonden beroep:

het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische diensten zoals weergegeven in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid zoals opgenomen als bijlage bij deze regels, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden beroep dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;

## 1.7 aan huis verbonden bedrijf:

het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijk productieve aard zoals weergegeven in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid behorende als bijlage bij deze regels, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden bedrijf dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;

## 1.8 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

## 1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren;

**1.10 bebouwing:**

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

**1.11 bed and breakfast:**

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt;

**1.12 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.13 bedrijfswoning of dienstwoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die een functionele binding heeft met het bedrijf. Van een functionele binding is sprake indien deze persoon:

- een dienstverband van minimaal 18 uur per week bij het bedrijf heeft, of;
- als er geen dienstverband is, zijn hoofdinkomen uit het bedrijf genereert;

**1.14 beeldbepalend:**

een te beschermen bouwwerk of object van vroege cultuur, bewoning of nijverheid, dat niet onder de Monumentenwet 1988 valt of als provinciaal en gemeentelijke monument is aangewezen;

**1.15 belastend evenement:**

een evenement dat tussen de 6 en 9 risicopunten heeft met gebruikmaking van bijlage 1 “Risicopuntenmodel” van de Nota Evenementenbeleid van de gemeente Tynaarlo;

**1.16 beschermd dorpsgezicht:**

beschermd dorpsgezicht Landgoed Zuidlaren in de zin van artikel 1, onder g van de Monumentenwet 1988, zoals middels aanwijzingsbesluit en bijbehorende toelichting door de ministers van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen is aangewezen;

**1.17 bestaand:**

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd of gebruikt krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

**1.18 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.19 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.20 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.21 bijgebouw:**

een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**1.22 bouwen:**

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

**1.23 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.24 bouwlaag:**

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

**1.25 bouwperceel:**

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

**1.26 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.27 bouwvlak:**

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

**1.28 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;

**1.29 braderie:**

een jaarmarkt, waarin deelnemende winkeliers in een stalletje buiten op straat (een deel van hun) assortiment waren verkopen. Tevens is er de gelegenheid voor ambachtslieden en marktkooplui om speciale waren aan de man te brengen;

**1.30 brink:**

cultuurhistorische waardevolle en open ruimte in een dorp of aan de rand van een dorp, waar boerderijen omheen gegroepeerd staan, meestal beplant met bomen (eiken);

**1.31 chalet:**

een permanent aanwezig gebouw, geen recreatiewoning of stacaravan, in één bouwlaag grotendeels uitgevoerd in hout en/of lichte materialen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

**1.32 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

**1.33 dagrecreatieve voorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, ligweiden, strand, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken;

**1.34 detailhandel:**

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

**1.35 detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van detailhandel in auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;

**1.36 dienstverlenend bedrijf:**

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, makelaars en accountants en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

**1.37 discotheek en of bar-dancing:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen;

**1.38 dobbe:**

voormalige drinkplaats voor vee of bluswatervijver op een brink;

**1.39 erf:**

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

#### **1.40 evenement:**

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:

- a. bioscoopvoorstellingen;
- b. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h van de Gemeentewet en artikel 5:22 van de Algemene Plaatselijke Verordening Tynaarlo;
- c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
- d. het in een inrichting in de zin van de Drank en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
- e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
- f. activiteiten als bedoeld in artikel 2:9 en 2:39 van de Algemene Plaatselijke Verordening Tynaarlo.

Onder evenement wordt mede verstaan:

- a. een herdenkingsplechtigheid;
- b. een braderie;
- c. een optocht, niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2:3 van de Algemene Plaatselijke Verordening Tynaarlo, op de weg;
- d. een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg;
- e. een straatfeest of buurtbarbecue;

#### **1.41 garagebedrijf:**

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

#### **1.42 gebouw:**

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

#### **1.43 grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt en waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

#### **1.44 hoofdgebouw:**

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;

#### **1.45 horecabedrijf:**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

#### **1.46 horecabedrijf, categorie I:**

een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen, zoals een automatiek, een broodjeszaak, een



cafeteria, een croissanterie, een koffiebar, een lunchroom, een ijssalon, een petit-restaurant, een snackbar, een snack-kiosk, een tearoom, een traiteur, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

**1.47 horecabedrijf categorie 2:**

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, een (grand)café, een eetcafé, een restaurant, een café-/restaurant, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met logiesvertrekking of een zalencentrum;

**1.48 horecabedrijf categorie 3:**

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-/dancing, een discotheek, een nachtclub, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

**1.49 kampeermiddel:**

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

**1.50 kampeerseizoen:**

het gedeelte van het kalenderjaar vanaf 15 maart tot en met 31 oktober;

**1.51 kleinschalige verblijfsrecreatie:**

verblijfsrecreatieterrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober van elk jaar gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 15 standplaatsen ten behoeve van recreatief dag- en/of nachtverblijf, hieronder niet begrepen stacaravans, chalets en trekkershutten;

**1.52 kunstobject:**

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

**1.53 landschappelijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

#### **1.54 manege:**

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

#### **1.55 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

#### **1.56 monumentale boom:**

een solitaire boom of boomgroep van minimaal 80 jaar en door zijn leeftijd en verschijning beeldbepalend, onvervangbaar voor het karakter van zijn omgeving en van groot belang voor het groene karakter van de gemeente Tynaarlo. Daarnaast kan een boom monumentaal zijn als deze als herdenkingsboom is geplant, van grote dendrologische waarde is in combinatie met zijn leeftijd of een bijzonder kenmerk bevat dan de boom uniek maakt voor de gemeente Tynaarlo.

Een boom is monumentaal als hij past binnen de hierboven geschetste definitie én voldoet aan de volgende randvoorwaarden:

- de boom mag niet in een onherstelbare slechte conditie verkeren;
- een boomgroep bestaat uit maximaal vijf bomen;
- het kan zowel gemeentelijke als particuliere bomen betreffen;
- bomen van landelijk belang (opgenomen in de lijst van de Bomenstichting) of provinciaal belang (opgenomen in de lijst van Landschapsbeheer Drenthe) die voldoen aan de criteria voor gemeentelijke monumentale bomen worden op de monumentale bomenlijst opgenomen, maar komen niet in aanmerking voor gemeentelijke regelingen.

#### **1.57 natuurlijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

#### **1.58 normaal onderhoud:**

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

#### **1.59 overkapping:**

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met maximaal één wand is omgeven;

#### **1.60 peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);

**1.61 permanente bewoning:**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

**1.62 productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, of in streekproducten of producten voortkomend uit in het buitengebied gevestigde kunstzinnigheid zoals een atelier, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

**1.63 recreatiewoning:**

een complex van ruimten dat dient voor recreatief verblijf waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, bestemd om gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;

**1.64 risico-evenement:**

een evenement dat meer dan 9 risicopunten heeft met gebruikmaking van bijlage 1 “Risicopuntenmodel” van de Nota Evenementenbeleid van de gemeente Tynaarlo en een meer dan normale inzet vraagt van de hulpverleningsdiensten;

**1.65 seksinrichting:**

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

**1.66 staat van bedrijven:**

de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijven;

**1.67 stacaravan:**

een caravan, voorzien van as-/wielstelsel, die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken en in zijn geheel verrijdbaar/ vervoerbaar is;

**1.68 standplaats:**

een afgeschermd terrein van beperkte omvang waarop één kampeermiddel met ten hoogste twee bijzettenten voor een familie of een bij elkaar horende groep personen kunnen worden geplaatst;

**1.69 supermarkt:**

een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen door middel van zelfbediening;

**1.70 trekkershut:**

een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel of een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf en geen groter oppervlakte heeft dan 30 m<sup>2</sup>;

**1.71 uitbouw:**

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

**1.72 voorgevel:**

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

**1.73 voorgevelrooilijn:**

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
  - de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld onder a aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
  - bij een wegbreedte van ten minste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
  - bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
  - bij een wegbreedte tussen de 10 m en de 15 m, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;

**1.74 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en afvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;

**1.75 waterkant:**

daar waar land ophoudt en een water, zoals een beek, vijver, rivier, meer of kanaal begint;

**1.76 woning:**

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

**1.77 wooneenheid**

een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.3 de inhoud van een bouwwerk:

boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen alsmede dakopbouwen voor zover de hoogte daarvan niet meer dan 115% van de bouwhoogte van de woning is;

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.6 de oppervlakte van een overkapping:

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

### 2.7 de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel;

### 2.8 lessenaarsdak

In afwijking van het bepaalde onder 2.2 en 2.4 wordt bij een woning met een lessenaarsdak het hoogste punt van dak aangemerkt als bouwhoogte en het laagste punt van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte.

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

Voorzover in de regels een goothoogte of dakhelling is voorgeschreven, is het bepaalde onder 2.1 en 2.2 niet van toepassing op dakkapellen, dakopbouwen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

# Artikel 3 Agrarisch

## 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch cultuurgrond;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water;

en tevens voor:

- f. grondgebonden agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf';
- g. het bestaande wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met:
  - een aan huis verbonden beroep;
  - een bed and breakfast.

In de bestemming is houtteelt, boomteelt en/of fruitteelt in boomgaarden niet begrepen.

Het gebruik van gebouwen ten behoeve van fokkerijen, mesterijen en/of pluimvee is niet in de bestemming begrepen.

In de bestemming zijn de bestaande paden en wegen begrepen.

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. Voor het bouwen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
  2. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
  3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
  4. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 20°, dan wel niet minder dan de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze minder is;
  5. ten hoogste één bedrijfswoning dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen per bedrijf mag worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen maximaal 250 m<sup>2</sup> bedraagt.

### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

1. de bouwhoogte binnen een bouwvlak bedraagt niet meer dan 8 m daaronder begrepen torensilo's, met dien verstande dat buiten een bouwvlak de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;

2. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 6 m;
3. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan
4. omheiningen ten behoeve van paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de afstand tot de perceelgrens ten minste 3 m bedraagt. De hoogte van omheiningen van paardenbakken bedraagt ten hoogste 2 m en het omheind oppervlak bedraagt maximaal 1.200 m<sup>2</sup>;
5. sleuf- en torensilos en mestopslagplaatsen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd.

### 3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1, sub a, onder 2:  
voor een hogere goothoogte van maximaal 6 m aan één zijde van een kapschuur.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor de in pandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen;
- b. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de bedrijfswoning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;



4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
  8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- c. Aan huis verbonden beroepen, voorzover wordt voldaan aan onderstaande criteria:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de bedrijfswoning;
  4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
  5. vanuit de bedrijfswoning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
  6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
  8. buitenopslag is niet toegestaan.
- d. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 1.200 m<sup>2</sup>;
  2. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
  3. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  4. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
  5. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied;
- e. het gebruik van verlichting voor een paardenbak, met inachtneming van de volgende regels:
1. er mag niet meer dan 60 LUX/m<sup>2</sup> worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardenbak;
  2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

### 3.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- c. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardenbakken, anders dan is toegestaan op grond van het bepaalde in artikel 3.5.1, sub d;
- d. het gebruik of laten gebruik van andere gebouwen en bijgebouwen dan de bedrijfswoning voor bewoning.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van:

#### Aan huis verbonden bedrijf

- a. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
  1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
  4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de bedrijfswoning en bijgebouwen bedragen met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van de bedrijfswoning en/of bijgebouw;
  5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene regels omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
  6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
  7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
  9. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen bij deze regels;
  10. buitenopslag is niet toegestaan;

11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

#### Uitbreiding bed and breakfastregeling

- b. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
  3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup> en lichtreclame niet is toegestaan;
  8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

#### Omzetten bedrijfswoning naar woning

- c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van wonen in de bedrijfswoning, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf waarvan de woning deel uitmaakt, mits:
  1. de bestemming wordt gewijzigd met gebruikmaking van de bevoegdheid zoals opgenomen in artikel [3.7](#) sub a;
  2. het aantal woningen binnen het bouwvlak niet toeneemt;
  3. omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering;
  4. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Het college van Burgemeester en wethouders kan de bestemming wijzigen in die zin dat na bedrijfsbeëindiging de gronden worden bestemd als Woongebied en het in de verbeelding opgenomen bouwvlak mag worden gewijzigd, met dien verstande dat:
  1. het bepaalde in artikel [15](#) ten aanzien van wonen van overeenkomstige toepassing is;

2. indien sprake is van een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder, de geluidsbelasting, vanwege de weg, van de gevel niet meer dan de hoogst toelaatbare waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder mag bedragen.
- b. Het college van Burgemeester en wethouders kan de bestemming wijzigen ten behoeve van educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen waaronder begrepen expositieruimten, of bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel hiermee wat betreft geur, stof, geluid en gevaar vergelijkbare bedrijven, met dien verstande dat:
1. de bedrijfsactiviteiten binnen de bestaande gebouwen plaatsvinden;
  2. incidentele buitenopslag slechts via een omgevingsvergunning kan worden toegestaan en op een goede wijze op het erf dient te worden ingepast;
  3. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, dient een inrichtingsplan te worden opgesteld.
  4. detailhandel is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en moet een directe relatie hebben met de hoofdactiviteit;
  5. de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit en op eigen terrein dient te worden geparkeerd;
  6. bij de wijziging een nieuw bouwvlak wordt bepaald en bouwregels worden gegeven.
- c. De onder a en b bedoelde wijzigingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en het bebouwingsbeeld.

# Artikel 4 Bedrijf - Beurscomplex

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van evenementen, tentoonstellingen en beurzen;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen.

Onder het doel evenementen, tentoonstellingen en beurzen is uitsluitend aan dit doel ondergeschikte horeca begrepen.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd met uitzondering van de bestaande (parkeer)kelder;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw.

### 4.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw bedraagt niet meer dan 30 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 18 m.

## 4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd.

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de landschappelijke waarden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid [4.2.1](#), sub a:

voor een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met ten hoogste 5% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing.

# Artikel 5 Bos

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. (fiets- en voet)paden.

Dagrecreatief medegebruik van de gronden is in de bestemming begrepen.

Het beheer en het onderhoud is gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van het bosgebied. De bestaande beplanting dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.

Binnen de bestemming zijn voorzieningen in de vorm van speelplaatsen, fiets- en voetpaden, ontsluitingswegen en overige verhardingen begrepen.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Gebouwen

Voor deze bestemming geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.

### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m.

## 5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [5.1](#) en [5.2](#):  
voor de bouw van gebouwen ten behoeve van het algemene beheer en onderhoud met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en maximale bouwhoogte van 3 m;
- b. lid [5.2](#):  
voor de bouw van dagrecreatieve voorzieningen.
- c. lid [5.2](#), sub a:  
voor de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een maximum bouwhoogte van 1 m.

### **5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting;
  - het ontgronden, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
  - het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen;
  - het aanleggen, amoveren of verharden van wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen.
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op:
  - werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, dan wel werken en werkzaamheden die van geringe betekenis moeten worden geacht en het beheer van het gebied betreffen;
  - werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
  - werken en werkzaamheden die op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (Kapverordening) zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd.
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien onherstelbare schade aan de natuurlijke en beeldbepalende karakteristieke waarde van de betreffende beplanting of het gebied wordt aangebracht.



# Artikel 6 Centrum

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
  - een aan huis verbonden beroep;
  - een bed and breakfast;
- b. detailhandel, waaronder begrepen supermarkten;
- c. dienstverlenend bedrijf;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. agrarische toeleveringsbedrijven, groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen;
- f. bestaande bedrijven voorzover deze niet vallen onder e;
- g. verkeer en verblijf;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;

en tevens voor:

- j. horeca van de categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- k. horeca van de categorieën 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'.

Onder e zijn geen auto- en/of garagebedrijven begrepen.

De toelaatbaarheid van de in lid 6.1 onder e bedoelde bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de bij de regels behorende Staat van bedrijven. Bedrijven die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in categorieën 1 en 2 zijn zonder meer toelaatbaar.

Voorzover een bedrijf in een naast hogere categorie in de Staat van bedrijven voorkomt, dan wel daarmee vergelijkbaar is, gaat het bevoegd gezag bij een verzoek om een omgevingsvergunning na of het betreffende bedrijf, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, kan worden gelijkgesteld met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijven.

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de dakhelling bedraagt voor 60 % van het oppervlak niet minder dan 30°, dan wel ten minste de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze minder bedraagt;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;

- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- e. het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bouwperceel.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte op tuinen en erven bedraagt niet meer dan 3 m, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten, waarvoor geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8 m bedraagt en maximaal één vlaggenmast per erf mag worden opgericht;
- b. er mag niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- c. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan.

### 6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;

middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid [6.2.1](#), sub c:  
ten behoeve van een platte afdekking tot 9 m. Deze afwijking is niet toegestaan binnen het beschermd dorpsgezicht.

# Artikel 7 Groen

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen, met dien verstande dat speelvoorzieningen zijn uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening uitgesloten'.

Dagrecreatief medegebruik van de gronden is in de bestemming begrepen.

Binnen de bestemming zijn eveneens voorzieningen in de vorm fiets- en voetpaden, oevervoorzieningen, bruggen, sierbestrating en overige verhardingen begrepen.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Gebouwen

Binnen de bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vlaggen- en lichtmasten bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3 m.

## 7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 7.4 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [7.1](#) juncto [7.2](#):  
voor de bouw van dagrecreatieve voorzieningen.

## **7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting;
  - het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen;
  - het aanleggen, amoveren of verharderen van wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen.
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op:
- werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, dan wel werken en werkzaamheden die van geringe betekenis moeten worden geacht en het beheer van het gebied betreffen;
  - werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
  - werken en werkzaamheden die op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (Kapverordening) zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd.
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien onherstelbare schade aan de natuurlijke en beeldbepalende karakteristieke waarde van de betreffende beplanting of het gebied wordt aangebracht.

# Artikel 8 Groen - Brink

## 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Brink' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. dobben;
- c. bestaande wegen en paden.

De gronden zijn mede bestemd voor het behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijke structuur, beplantingsstructuur en de cultuurhistorische waarden.

Dagrecreatief medegebruik van de gronden is in de bestemming begrepen.

De bestemming is gericht op het behoud en herstel van de bestaande beplantingsstructuur.

## 8.2 Bouwregels

### 8.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3 m;
- b. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt niet meer dan 6 m.

## 8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 8.4 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de beplantingsstructuur, ruimtelijke structuur en cultuurhistorische waarden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;
- bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
- a. lid [8.1](#) juncto [8.2](#):  
voor de bouw van dagrecreatieve voorzieningen.

## **8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting;
  - het ontgronden, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
  - het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen;
  - het dempen van dobben;
  - het aanleggen, amoveren of verharden van wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen.
  
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op:
  - werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, dan wel werken en werkzaamheden die van geringe betekenis moeten worden geacht en het beheer van het gebied betreffen;
  - werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
  - werken en werkzaamheden die op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (Kapverordening) zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd.
  
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de dorpskarakteristiek van Zuidlaren welke wordt gevormd door de ruimtelijke structuur, beplantingsstructuur en de cultuurhistorische waarden, waarvan de kenmerkende elementen zijn beschreven in lid 21.1, niet onevenredig worden aangetast in verhouding tot de mate waarin andere belangen door de werken of werkzaamheden worden gediend.

# Artikel 9 Maatschappelijk

## 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. speelvoorzieningen.

## 9.2 Bouwregels

### 9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30°, dan wel ten minste de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze minder bedraagt. Een geheel platte afdekking is ook toegestaan;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt niet meer dan 8 m;
- c. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- d. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan.

## 9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrans moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

# Artikel 10 Recreatie

## 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. binnen- en buitensportvoorzieningen;
  - b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
  - c. speelvoorzieningen;
  - d. dagrecreatieve voorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen en water;
- en tevens voor:
- f. een manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege'.

Onder binnen- en buitensportvoorzieningen worden mede verstaan voorzieningen, zoals tribunes, dug-outs, was- en kleedruimten, kantine, bergings- en stallingsruimten en verenigingsgebouwen.

In de bestemming is tevens begrepen een combinatie van binnen- en buitensportvoorzieningen met maatschappelijke voorzieningen.

Onder sportvoorzieningen is tevens het gebruik ten behoeve van het trainen en africhten van honden begrepen.

In de bestemming is horeca in de vorm van een kantine en daarmee vergelijkbare vormen eveneens begrepen.

Binnen de bestemming zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

## 10.2 Bouwregels

### 10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen, met uitzondering van dug-outs, bergings- en stallingsruimten, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van bergings- en stallingsruimten bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30°, dan wel ten minste de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze minder bedraagt;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. in aanvulling op bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - blaashal' dat een semi-permanente overkapping van tennisbanen is begrepen in de vorm van een blaashal of een daarmee vergelijkbaar semi-permanent gebouw.



### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 5 m;
- d. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- e. omheiningen ten behoeve van paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de afstand tot de perceelgrens ten minste 3 m bedraagt. De hoogte van omheiningen van paardenbakken bedraagt ten hoogste 2 m en het omheind oppervlak bedraagt maximaal 1.200 m<sup>2</sup>;
- f. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan.

### 10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen.

### 10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.2](#) voor een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing.

### 10.5 Specifieke gebruiksregels

#### 10.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manage' en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 1.200 m<sup>2</sup>;
  2. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
  3. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  4. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;

5. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied;
- b. het gebruik van verlichting voor een paardenbak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manage' en met inachtneming van de volgende regels:
  1. er mag niet meer dan 60 LUX/m<sup>2</sup> worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardenbak;
  2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

# Artikel 11 Recreatie – Dagrecreatie

## 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van:
  1. speelterrein en speelaccommodaties;
  2. spel en vermaak en ontspanningsactiviteiten, waaronder:
    - een slechtweer/-winteraccommodatie inclusief de loketverkoop van eenvoudige etenswaren en dranken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - slechtweer/winteraccommodatie'.
    - een sprookjeskasteel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sprookjeskasteel';
    - horeca van categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
    - een amusementshal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - amusementshal'
  3. overige gebouwen ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen;
- b. een dierenweide, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - geluidsluwe zone zonder speeltoestellen';
- c. detailhandel, die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de doelen genoemd onder a en b
- d. gebouwen ten behoeve van beheer, onderhoud en dierenverblijven;  
met daaraan ondergeschikt:
  - e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
  - f. openbare nutsvoorzieningen;
  - g. groenvoorzieningen en water;
  - h. geluidwerende voorzieningen.

Binnen de bestemming zijn eveneens voorzieningen in de vorm van fiets- en voetpaden, sierbestrating en overige verhardingen begrepen.

## 11.2 Bouwregels

### 11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van beheer, onderhoud en dierenverblijven;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van beheer, onderhoud en dierenverblijven bedraagt niet meer dan 300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt en de bouwhoogte van een gebouw maximaal 4 m bedraagt;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

### 11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m, met dien verstande dat speelvoorzieningen uitsluitend mogen worden gebouwd op gronden die niet zijn voorzien van de aanduiding 'geluidzone - geluidsluwe zone zonder speeltoestellen'.

### 11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het aspect geluidhinder;
- het bebouwingsbeeld;
- een goede landschappelijke inpassing;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en afmeting van gebouwen.

### 11.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van dagrecreatie, zodanig dat een geluidsbelasting van 45 dB(A) op de gevels van de aangrenzende woonbebouwing aan de Esweg en 50 dB(A) op de gevels van de aangrenzende woonbebouwing aan de Borgwallinge en de Groningerstraat wordt overschreden.

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

- a. Het is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sprookjesbos' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting;
  2. het ontgronden, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
  3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen welke groter zijn dan 50 m<sup>2</sup>.
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op:
  1. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en het beheer van het gebied betreffen;
  2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de (geluids)afschermende functie en waarden van de aanwezige bebouwing.

# Artikel 12 Recreatie - Volkstuinen

## 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuinen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen.
- e. een zend-/ontvangststation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding een 'zend-/ontvangstinstallatie'.

## 12.2 Bouwregels

### 12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte.

### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- b. de maximale bouwhoogte van de zendmast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' bedraagt 40 m nog in te vullen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

# Artikel 13 Verkeer

## 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. dagrecreatieve voorzieningen;
- f. kunstobjecten.

Het aantal rijstroken van de in de bestemming begrepen wegen mag ten hoogste het bestaande aantal bedragen.

## 13.2 Bouwregels

### 13.2.1 Algemeen gebouwen

Op de in lid [13.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

### 13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ten hoogste 5 m mag bedragen.

# Artikel 14 Water

## 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water in de vorm van grachten.

Het profiel van de bestaande grachten dient gehandhaafd te blijven.

In de bestemming is de bestaande brug begrepen.

## 14.2 Bouwregels

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

# Artikel 15 Woongebied - 1

## 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, dan wel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. een bed and breakfast;
- d. kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en water;
- h. speelvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;

en tevens voor:

- j. agrarische toeleveringsbedrijven, groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- k. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- l. dienstverlenende bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- m. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- n. kleinschalig kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'.
- o. bestaande bedrijven aan huis.

Onder het doel 'bedrijf' is detailhandel uitsluitend begrepen voorzover die is aan te merken als rechtsreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf.

Onder j zijn geen auto- en/of garagebedrijven begrepen.

Onder k zijn geen supermarkten begrepen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - open ruimte' mogen geen gebouwen en bouwwerken worden opgericht, anders dan wat op grond van artikel 2 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning mag worden gebouwd.

De toelaatbaarheid van de in lid [15.1](#) onder j bedoelde bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de bij de regels behorende Staat van bedrijven. Bedrijven die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in categorieën 1 en 2 zijn zonder meer toelaatbaar.

Voorzover een bedrijf in een naast hogere categorie in de Staat van bedrijven voorkomt, dan wel daarmee vergelijkbaar is, gaat het bevoegd gezag bij een verzoek om een omgevingsvergunning na of het betreffende bedrijf, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen,



al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, kan worden gelijkgesteld met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijven.

## 15.2 Bouwregels

### 15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het maximaal aantal woningen is niet meer dan het bestaande aantal, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- b. de hoofdgebouwen mogen de voorgevelrooilijn niet overschrijden;
- c. voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel mag voor de rooilijn worden gebouwd tot een diepte van 1,5 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
- e. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
- f. de dakhelling wijkt niet af van de dakhelling van het bestaande hoofdgebouw. Platte afdekking van maximaal 40% van het hoofdgebouw is toegestaan als dit niet overeenkomt met de bestaande dakhelling;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - wooncomplex' bedragen de maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte en dakhelling;
- h. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;
- i. in afwijking van het voorgaande gelden ter plaatse van de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden', 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling' de volgende regels:
  - de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogten;
  - de dakhelling bedraagt niet minder en niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' aangegeven percentages;
  - de woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' worden twee aaneen gebouwd;
- j. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder 15.2.2 (regeling bijgebouwen).

### 15.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bijgebouwen en overkappingen worden in het achtererfgebied gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a mag worden gebouwd buiten het achtererfgebied als het gaat om vervanging van een bestaand gebouw dat buiten het achtererfgebied is gebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;

- d. de goothoogte van een bijgebouw en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande goot- dan wel bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan:
  - in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied;
  - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
  - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>.

#### 15.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw bedraagt niet meer dan 30 m<sup>2</sup> ;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf bedraagt niet meer dan 3 m.

#### 15.2.4 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - garageboxen';
- b. de bouwhoogte van garageboxen bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. voor zover de garagebox deel uitmaakt van een bouwperceel behorende bij een woning wordt de oppervlakte niet betrokken bij de in 15.2.2 onder e bedoelde gezamenlijke oppervlakte.

#### 15.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings bedraagt niet meer dan:
  - 1 m; of
  - 2 m als deze op een perceel staat waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat, wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

### 15.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen, in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling, in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

## 15.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.2.1 sub d:  
met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen;
- b. lid 15.2.2 sub a:  
voor het bouwen buiten het achtererfgebied wanneer het gaat om woningen met meer dan één naar de weg gekeerde gevel en voor zo ver het gaat om bouwen voor de voorgevel.

## 15.5 Specifieke gebruiksregels

### 15.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. Aan huis verbonden beroepen, voorzover wordt voldaan aan onderstaande criteria:
  1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning;
  4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begreemd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
  5. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
  6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
  8. buitenopslag is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit wordt aangelegd;

2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
  8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- met dien verstande in afwijking van bovenstaande bepalingen binnen de bestemming tevens de bestaande bed & breakfast voorziening en ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' zijn toegestaan in de bestaande omvang van de voorziening, het bestaande aantal slaapkamers en het aantal personen waaraan nachtverblijf wordt verschaft.

c. Kleinschalige kinderopvang/gastouderschap, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. er zijn maximaal 6 kinderen (inclusief eigen kinderen) tot 10 jaar toegestaan;
3. de opvang dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning, personeel is niet toegestaan;
4. maximaal 45 m<sup>2</sup> van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de woning mag worden ingezet voor kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
5. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
6. onevenredige aantasting van het woonklimaat is niet toegestaan;
7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

#### 15.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;
- c. het gebruiken van bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties.

## 15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor:

### Aan huis verbonden bedrijf

- a. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
  1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
  4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouw bedragen met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw- en/of bijgebouw;
  5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
  6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
  7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
  9. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in bijlage 1 opgenomen lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen bij deze regels;
  10. buitenopslag is niet toegestaan;
  11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

### Uitbreiding bed and breakfastregeling

- b. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
  3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;

5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup> en lichtreclame niet is toegestaan;
8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

# Artikel 16 Woongebied - 2

## 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. een bed and breakfast;
- d. kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en water;
- h. speelvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;

en tevens voor:

- j. bestaande bedrijven aan huis.

## 16.2 Bouwregels

### 16.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen bedraagt niet meer dan 75, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer dan 1 bedraagt;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 50% per bouwperceel;
- c. de minimale afstand van de woningen tot de perceelsgrens bedraagt 2 m, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op de aangebouwde zijde(n) van de aaneengebouwde woningen;
- d. de afstand van de voorgevel van een woningen tot de bestemming '[Verkeer](#)' of '[Groen](#)' moet minimaal 2 m groter of kleiner zijn dan de afstand van de voorgevel van de direct aangrenzende bestaande woning tot dezelfde bestemming '[Verkeer](#)' of '[Groen](#)', behalve in gevallen dat de direct aangrenzende woning tegen het betreffende aaneengebouwde woning wordt gebouwd;
- e. de minimale goothoogte en de minimale hoogte van de dakbeëindiging bedragen 3,20 m;
- f. de maximale goothoogte en de maximale hoogte van de dakbeëindiging bedragen 3,50 m;
- g. de maximum bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- h. een woning dient voor minimaal 80% worden afgedekt met een zadeldak;
- i. de zadeldaken als bedoeld onder h moeten parallel aan de bestemmingsgrens, die van zuidwestelijke naar noordoostelijke richting tussen de bestemmingen '[Groen](#)' en '[Woongebied - 2](#)' loopt, worden georiënteerd;
- j. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder 16.2.2. (regeling bijgebouwen).

### 16.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

- a. de bijgebouwen en overkappingen worden in het achtererfgebied gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a mag worden gebouwd buiten het achtererfgebied als het gaat om vervanging van een bestaand gebouw dat buiten het achtererfgebied is gebouwd;

- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de goothoogte van een bijgebouw en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande goot- dan wel bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan:
  - in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied;
  - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
  - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>.

### 16.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw bedraagt niet meer dan 30 m<sup>2</sup> ;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf bedraagt niet meer dan 3 m.

### 16.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen bedraagt niet meer dan:
  - 1 m; of
  - 2 m als deze op een perceel staat waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat, wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

## 16.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen, in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwrens moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling, in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.



## 16.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [16.2.1](#) sub d:  
met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen;
- b. lid [16.2.1](#) sub c:  
met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m bedraagt;
- c. lid [16.2.2](#) sub a:  
voor het bouwen buiten het achtererfgebied wanneer het gaat om woningen met meer dan één naar de weg gekeerde gevel en voor zo ver het gaat om bouwen voor de voorgevel.

## 16.5 Specifieke gebruiksregels

### 16.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. Aan huis verbonden beroepen, voorzover wordt voldaan aan onderstaande criteria:
  1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning;
  4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouw met een maximum van 45 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
  5. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
  6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
  8. buitenopslag is niet toegestaan.
- b. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit wordt aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;

5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
  8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- c. Kleinschalige kinderopvang/gastouderschap, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. er zijn maximaal 6 kinderen (inclusief eigen kinderen) tot 10 jaar toegestaan;
  3. de opvang dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning, personeel is niet toegestaan;
  4. maximaal 45 m<sup>2</sup> van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de woning mag worden ingezet voor kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
  5. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  6. onevenredige aantasting van het woonklimaat is niet toegestaan;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

#### 16.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden voor reclamationdoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;
- c. het gebruiken van bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties.

### 16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor:

#### Aan huis verbonden bedrijf

- a. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
  1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;

4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouw bedragen met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw- en/of bijgebouw;
5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
9. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in bijlage 1 opgenomen lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen bij deze regels;
10. buitenopslag is niet toegestaan;
11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

#### **Uitbreiding bed and breakfastregeling**

- b. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
  3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup> en lichtreclame niet is toegestaan;
  8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

# Artikel 17 Woongebied - Buitenplaats

## 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Buitenplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
  - een aan huis verbonden beroepen;
  - een bed and breakfast;
- b. kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
- c. openbare dienstverlening;
- d. tentoonstelling, verkoop en uitleen van kunst en kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - galerie en kantoor';
- e. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- f. groenvoorzieningen.

Onder het doel openbare dienstverlening wordt het functioneren als gemeentelijke trouwlocatie verstaan.

Het aantal woningen bedraagt niet meer dan twee, waarvan maximaal één in het koetshuis en één in het Laarwoud.

## 17.2 Bouwregels

### 17.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw en overkapping;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw en overkapping;
- d. de dakhelling bedraagt niet meer of minder dan de dakhelling van het bestaande gebouw.

### 17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m.

## 17.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de maatvoering van de gebouwen, in die zin dat het verschil tussen de goothoogte en de bouwhoogte ten minste 2 m bedraagt.
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

## 17.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en de gronden;

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid [17.2](#), sub a:

voor de bouw van 100 m<sup>2</sup> aan gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mits:

- de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- aansluiting wordt gezocht bij de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing wat betreft bouwhoogte, goothoogte, dakhelling en -vorm;

b. lid [17.2](#), sub b:

voor de bouw van lichtmasten of vlaggenmasten tot een bouwhoogte van 15 m.

## 17.5 Specifieke gebruiksregels

### 17.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

a. Aan huis verbonden beroepen, voorzover wordt voldaan aan onderstaande criteria:

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
3. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning;
4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouw met een maximum van 45 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
5. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;

6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
  8. buitenopslag is niet toegestaan.
- b. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit wordt aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
  8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- c. Kleinschalige kinderopvang/gastouderschap, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. er zijn maximaal 6 kinderen (inclusief eigen kinderen) tot 10 jaar toegestaan;
  3. de opvang dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning, personeel is niet toegestaan;
  4. maximaal 45 m<sup>2</sup> van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de woning mag worden ingezet voor kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
  5. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  6. onevenredige aantasting van het woonklimaat is niet toegestaan;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

#### 17.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden voor reclamationdoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;

- c. het gebruiken van bijgebouwen en ten behoeve van woonfuncties, met uitzondering van het koetshuis.

## 17.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor:

### Aan huis verbonden bedrijf

- a. Het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
  4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouw bedragen met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw- en/of bijgebouw;
  5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
  6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
  7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
  9. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in bijlage 1 opgenomen lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen bij deze regels;
  10. buitenopslag is niet toegestaan;
  11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

### Uitbreiding bed and breakfastregeling

- b. Een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
  3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;

4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup> en lichtreclame niet is toegestaan;
8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.



# Artikel 18 Waarde – Archeologie 2

## 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

## 18.2 Bouwregels

### 18.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m<sup>2</sup> en waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
  - de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologisch deskundige van de gemeente bevestigt dat de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. Als de beschikbare informatie hiertoe aanleiding geeft, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning conform het bepaalde in artikel 18.2.1, onder b.

### 18.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 18.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

### 18.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  1. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen en het aanleggen of vergraven van sloten;
  2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
  3. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd;
  4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten.
  
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet:
  1. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
  2. voor werken en werkzaamheden waarbij het totaal aan nieuwe bodemverstoringen niet groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
  3. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen of binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  4. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
  5. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
  6. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  7. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  8. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat dient te blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld sub a dient te overleggen. In het onderzoek dienen de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
  2. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

# Artikel 19 Waarde – Archeologische verwachting 1

## 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

## 19.2 Bouwregels

### 19.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m<sup>2</sup> en waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologisch deskundige van de gemeente bevestigt dat de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. Als de beschikbare informatie hiertoe aanleiding geeft, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning conform het bepaalde in artikel 19.2.1, onder b.

### 19.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 19.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt genut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

### 19.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  1. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten;
  2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
  3. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd;
  4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
  
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet:
  1. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
  2. voor werken en werkzaamheden waarbij het totaal aan nieuwe bodemverstoringen niet groter is dan 500 m<sup>2</sup>;
  3. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen of binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  4. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
  5. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is, dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
  6. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  7. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  8. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
  9. het aanleggen van kabels en leidingen in sleuven van maximaal 0,50 m breed en 0,5 m onder maaiveld;

10. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
11. het aanbrengen van drainage.

- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
  1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld sub a moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
  2. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

# Artikel 20 Waarde – Archeologische verwachting 2

## 20.1 Bestemmingsomschrijving

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

## 20.2 Bouwregels

### 20.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologisch deskundige van de gemeente bevestigt dat de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. Als de beschikbare informatie hiertoe aanleiding geeft, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning conform het bepaalde in artikel 20.2.1, onder b.

### 20.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 20.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

### 20.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  1. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten;
  2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
  3. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd;
  4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
  
- b. Het onder 20.4, sub a opgenomen verbod geldt niet:
  1. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
  2. voor werken en werkzaamheden waarbij het totaal aan nieuwe bodemverstoringen niet groter is dan 1000 m<sup>2</sup>;
  3. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen of binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  4. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
  5. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is, dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
  6. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  7. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  8. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
  9. het aanleggen van kabels en leidingen in sleuven van maximaal 0,5 m breed en 0,6 m onder maaiveld;



10. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
  11. het aanbrengen van drainage.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld sub a moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
  2. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

# Artikel 21 Waarde – Beschermd dorpsgezicht

## 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden van Zuidlaren.

### Specifieke ruimtelijke kenmerken van het beschermd dorpsgezicht

De ruimtelijke structuur van Zuidlaren wordt vooral gekenmerkt door het patroon van brinken en de onderlinge samenhang daarin. Waardevolle elementen zijn met name de brinkruimten, uiteenlopend van maat en vorm, met de daarbinnen gelegen straatjes en paden, boombeplantingen en dobben en de verbindingen tussen deze ruimten die, vanuit de historische ontwikkeling een sterk wisselend beloop hebben met aanzienlijke variaties in profiel en inrichting. De binnenruimten achter de woningen leveren door hun ruime maat en beplantingen een waardevolle bijdrage aan het groene karakter van de dorpskern.

In het gehele samenstel van ruimten, wegen, paden en beplantingen is de historische opbouw van Zuidlaren nog sterk aanwezig.

De bebouwing van het dorp wordt voorts vooral gekenmerkt door de historisch gegroeide onregelmatige situering van veelal vrijstaande gebouwen. De aanwezige verschillen in architectuur, materiaalgebruik en kleur passen binnen een maatvoering en hoofdopbouw die betrekkelijk eenduidig is. Essentieel voor de bescherming is dan ook het behoud van het verstrooide en open karakter van de bebouwing, alsmede van hoofdvorm en afmetingen.

## 21.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, indien hierdoor kan worden voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan de specifieke ruimtelijke kenmerken en waarden van het beschermde gezicht, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de indeling van de van buitenaf zichtbare gevels of gevelonderdelen;
- b. de plaats en afmetingen van bouwwerken;
- c. de wijze van afdekking van gebouwen (kapvorm, dakhelling en nokrichting).

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontgronden, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
  2. het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting buiten bebouwingsvlakken;
  3. het buiten bebouwingsvlakken aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

- b. Een vergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de dorpskarakteristiek van Zuidlaren niet onevenredig worden aangetast in verhouding tot de mate waarin andere belangen door de werken of werkzaamheden worden gediend.
- c. Het in sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  - 1. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
  - 2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### 21.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bebouwing te slopen.
- b. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
  - 1. de bouwkundige staat van het gebouw zodanig is dat de sloop vanuit het oogpunt van goede volkshuisvesting noodzakelijk is, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is en/of renovatie redelijkerwijs niet mogelijk is;
  - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
  - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kenmerken van het beschermd dorpsgezicht;
  - 4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijdering daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
- a. Het onder sub a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  - 1. het normale onderhoud betreffen;
  - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

## Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van cultuurhistorische groenstructuren.

### 22.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen geldt dat binnen deze bestemming geen bouwwerken mogen worden gebouwd.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond.
- b. Het in sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  1. het normale onderhoud en/of het normale gebruik betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De onder sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de cultuurhistorische waarde van de groenstructuur niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen kan worden hersteld, of de waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de groenstructuur zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 23 Anti-dubbelregel

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

# Artikel 24 Algemene gebruiksregels

## 24.1 Algemeen

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

- a. het gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud en behoudens de gronden waar dit overeenkomstig dit plan is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'.

## 24.2 Evenementen

### 24.2.1 Specifieke gebruiksregel

Het aantal risico-evenementen bedraagt één per kalenderjaar en maakt de Zuidlaardermarkt met bijbehorende kermis en activiteiten mogelijk. De maximale duur van dat evenement bedraagt zeven dagen (inclusief opbouwen en afbreken).

Het aantal evenementen dat in de geldende Nota Evenementenbeleid van de gemeente Tynaarlo voor het onderdeel 'geluid' als belastend evenement wordt aangemerkt, bedraagt per kalenderjaar ten hoogste twee.

Het aantal evenementen, niet zijnde risico evenementen en niet zijnde belastende evenementen voor het onderdeel 'geluid' als bedoeld in de geldende Nota Evenementenbeleid van de gemeente Tynaarlo, bedraagt ten hoogste 40 per kalenderjaar.

### 24.2.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [24.2.1](#):  
voor een verhoging van het aantal evenementen dat in de geldende Nota Evenementenbeleid van de gemeente Tynaarlo voor het onderdeel 'geluid' als belastend evenement wordt aangemerkt van twee naar vier per kalenderjaar;
- b. lid [24.2.1](#):  
voor een verhoging van het aantal evenementen, niet zijnde risico-evenementen en niet zijnde belastende evenementen voor het onderdeel 'geluid' als bedoeld in de geldende Nota Evenementenbeleid van de gemeente Tynaarlo van 40 naar 45 per kalenderjaar.

Bij de voorbereiding van dat besluit wordt getoetst aan de geldende Nota Evenementenbeleid van de gemeente Tynaarlo, die het beleidskader vormt voor het verlenen of weigeren van een evenementenvergunning als bedoeld in artikel 2:25, lid 1 van de Algemene plaatselijke verordening.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend als zich een weigeringsgrond voordoet voor het verlenen van de evenementenvergunning als bedoeld in artikel 2:25, lid 1 van de Algemene plaatselijke verordening.



# Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

## 25.1 Beeldbepalende bouwwerken

### 25.1.1 Aanduidingsregel

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' wordt het behoud van beeldbepalende bouwwerken nagestreefd.

### 25.1.2 Bouwregel

In afwijking van het gestelde in de bestemmingsregels dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' de bestaande verschijningsvorm in de zin van bouw-/gothoogte, dakhelling, dakvorm en situering van bouwwerken te worden gehandhaafd.

### 25.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van een andere verschijningsvorm ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' in de zin van bouw-/gothoogte, dakhelling, dakvorm en situering van bouwwerken, mits de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet onevenredig worden aangetast.

### 25.1.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' te slopen.
- b. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
  - 28.1. de bouwkundige staat van het gebouw zodanig is dat de sloop vanuit het oogpunt van goede volkshuisvesting noodzakelijk is, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is en/of renovatie redelijkerwijs niet mogelijk is;
  - 28.2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
  - 28.3. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijdering daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
- c. Het onder sub a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  1. het normale onderhoud betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

## 25.2 Monumentale boom

### 25.2.1 Aanduidingsregel

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' wordt het behoud van monumentale bomen nagestreefd.

### 25.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' geen bouwwerken worden gebouwd.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- b. Het in sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  1. het normale onderhoud;
  2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waardevolle/monumentale boom.
- d. De in sub a, onder 1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

## 25.3 Rijks- en provinciale monumenten

### 25.3.1 Aanduidingsregel

Voor bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - provinciaal monument' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' geldt het beschermingsregime dat is geregeld in de Monumentenwet 1988.

## Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

26.1 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voorzover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, openbare sanitairgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt.
  - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

26.2 De onder 26.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid;
- het bebouwingsbeeld.

## Artikel 27 Algemene wijzigingsregels

- 27.1 Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van:
- a. de bouw van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 400 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 4 m;
  - b. de herinrichting en de verbetering van de woningkwaliteit, mits:
    - van de hoofdgebouwen het aantal bouwlagen met niet meer dan één toeneemt;
    - het bebouwde oppervlak per door wegen omsloten gebied met niet meer dan 10% toeneemt en het aantal woningen binnen dat gebied met niet meer dan 10% wijzigt;
    - van de ontsluiting voor motorvoertuigen de begrenzing van de rijbaan, behoudens bij aansluiting op andere wegen, met niet meer dan 2 m wordt verlegd.
- 27.2 De onder 27.1 bedoelde wijzigingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 27.3 De onder 27.1, onder b bedoelde wijziging is bedoeld voor herstructureringsgebieden. Deze wijziging moet passen binnen het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

## Artikel 28 Overige regels

### 28.1. Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

### 28.2. Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de normen in de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 29 Overgangsrecht

### A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 1 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 overgangsregels van dat plan.

### B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## Artikel 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Zuidlaren Centrum'.



