

Huisman | Ruimte & Visualisatie
Putterweg 32
3886 PC Garderen
T 06 52 35 18 71
M info@huismanruimte.nl
I www.huismanruimte.nl



Bestemmingsplan Wapserauwen 9

Overheid: Gemeente Westerveld

Plantype: bestemmingsplan

Document: Regels

Planstatus: concept

Datum: 26 januari 2022

Plan identificatie: NL.IMRO.1701.Wapserauwen9-0001



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Agrarisch - 2	12
Artikel 4 Wonen - Voormalige boerderijpanden.....	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	24
Artikel 6 Algemene bouwregels	25
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	27
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels.....	28
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 10 Overige regels	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 11 Overgangsrecht	31
Artikel 12 Slotregel.....	32
Bijlagen bij de regels	33
Bijlage 1 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	33





Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Wapserauwen 9 met identificatienummer NL.IMRO.1701.Wapserauwen9-0001 van de gemeente Westerveld;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bedrijf:

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

1.8 archeologische waarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens de Archeologische beleidskaart RAAP-rapport 2021 toetsingskader zijn;

1.9 bebouwing:

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



1.10 bed and breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.11 bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.12 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 beeldkwaliteitsplan gemeente Westerveld:

Plan dat eisen en aanbevelingen bevat:

- a. met betrekking tot inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de karakteristieken en kwaliteiten van een gebied; en
- b. met betrekking tot stedenbouwkundige en architectonische vorm, massa en (wegen-)structuur van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen;

met het oogmerk de kwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen te waarborgen alsmede de wijze waarop deze in hun omgeving worden ingepast,

1.14 bestaand:

ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige of vergunde bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- a. bestaand of vergund ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;
- b. met uitzondering van bebouwing die gebouwd is zonder of in strijd met een omgevingsvergunning en in strijd is met het op dat tijdstip geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw:

een op zichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.18 boerderijpand:

het gebouw behorende tot het voormalige agrarische bedrijf, waarin oorspronkelijk het woongedeelte en de stal was ondergebracht en dat oorspronkelijk als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf is gebouwd;



1.19 bouwblok:

een aaneengesloten gebied binnen een agrarische bedrijfskavel waarbinnen bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf geconcentreerd worden opgericht;

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

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

1.26 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering;

1.27 cultuurhistorische waarden:

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

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten 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;

1.29 erotisch getinte vermaaksfunctie:

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



1.30 evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.31 gebouw:

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

1.32 groepsaccommodatie:

een groepsverblijf met meer dan tien slaappleatsen, niet zijnde mobiele kampeeronderkomens of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd door groepen als kort verblijf, inclusief lichte en ondergeschikte horeca;

1.33 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw, dat gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.35 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.36 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.37 kampeerterrein:

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

1.38 kap:

een dak met een zekere helling;

1.39 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandel zijnde en prostitutie, zoals genoemd in bijlage 1 bij deze regels;



1.40 kleinschalige duurzame energiewinning:

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.41 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Wet natuurbescherming steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.42 neventak:

activiteiten die niet rechtstreeks tot de bedrijfsvoering van de agrarische hoofdactiviteit behoren en die op basis van de standaardopbrengst (SO) norm daaraan ondergeschikt zijn;

1.43 normaal agrarisch gebruik:

het regulier gebruik, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor het agrarisch gebruik van de gronden;

1.44 normaal bosbeheer:

het onderhoud en beheer, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede instandhouding van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van de bosgebieden;

1.45 normaal natuurbeheer:

het onderhoud en beheer, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede instandhouding van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de natuurgebieden;

1.46 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;

1.47 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.48 paardrijbak:

niet-overdekte piste waar paarden en/of pony's een vrije uitloop kunnen hebben en kunnen worden getraind, met een andere ondergrond dan gras en al dan niet voorzien van een omheining. Behalve het kenmerk dat de paardenbak visueel kan worden herkend aan de bewerkte/aangepaste bodem, anders dan gras, wordt de paardenbak meestal omheind door een constructie van enige omvang; in dat geval worden deze bouwwerken als onderdeel van de paardenbak beschouwd.

1.49 peil:

indien op het land wordt gebouwd:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:



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

1.50 prostitutie:

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

1.51 prostitutiebedrijf:

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.52 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.53 recreatiewoning:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.54 relatie:

een figuur dat twee afzonderlijk weergegeven delen van een agrarische bedrijfskavel of een bestemmingsvlak met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één agrarische bedrijfskavel of bestemmingsvlak;

1.55 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.56 tenthuisje:

een demontabele, lichte constructie met lichte materialen, waaronder tentdoek, voor vier tot zes personen met slaap-, kook- en zitgelegenheid, niet bedoeld voor de huisvesting van groepen;

1.57 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.58 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;



1.59 voorkeurgrenswaarde:

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

1.60 windturbine:

door wind aangedreven molen die wordt gebruikt voor de productie van elektriciteit;

1.61 woning:

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

1.62 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;



Artikel 2 Wijze van meten

Bij 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

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens

tussen de grenzen van een agrarische bedrijfskavel en een bepaald punt van het op dat agrarische bedrijfskavel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.7 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappenhuisen, gangen en overige dienstruimten;

2.8 de onderlinge afstand

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot enig punt van een ander gebouw;

2.9 bouwen op de erf- of perceelgrens

bij bouwen op de erf- of perceelgrens wordt een bouwwerk gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogste is.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het agrarisch grondgebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- b. extensief dagrecreatief medegebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- d. het behoud, het herstel en het realiseren van natuur- en landschapselementen;
- e. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- f. cultuurgrond;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kleinschalige duurzame energiewinning;
- i. wegen, paden en overige oppervlakteverhardingen;
- j. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen al dan niet mede bestemd voor waterberging;
- k. terreinen voor evenementen;

3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegevoegd.

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen
- b. er zullen geen windmolens en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:



- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergisting en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan bij het wonen toegestane beroepen en bedrijven, tenzij de gronden daarvoor specifiek zijn aangeduid dan wel anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het aaneengesloten bouwblok, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar), tenzij in de bestaande situatie opslag buiten een aaneengesloten bouwblok is gesitueerd, in welk geval de opslag van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten op de bestaande locatie is toegestaan;
- d. het opslaan van niet-agrarische producten, auto's, caravans en boten anders dan in gebouwen;
- e. het gebruik van spoelplaatsen ten behoeve van de bollenteelt;
- f. het gebruik van gronden als agrarische wasplaats;
- g. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwblok) of de bereikbaarheid van bebouwde agrarische percelen;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- k. het gebruik van gronden ten behoeve van de sierteelt, fruitteelt, boomteelt, houtteelt, of overige opgaande meerjarige teeltvormen hoger dan 1,50 m, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- l. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbij behorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- m. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt;
- n. het gebruik van gronden voor het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, met een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 1,00 ha.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. bepaalde in lid 3.3 onder h in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbij behorende bouwwerken, mits:
 - 1. de paardrijbak zoveel mogelijk binnen een agrarische bedrijfskavel dan wel daaraan grenzend, dan wel direct grenzend aan een bestemmingsvlak met bebouwing, ten hoogste 30 m vanaf de bestemmingsgrens of de grens van de agrarische bedrijfskavel, wordt gesitueerd;
 - 2. bij beëindiging van het gebruik van de paardrijbak het agrarisch gebruik wordt hersteld;
 - 3. er vanwege een paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;
 - 4. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
 - 5. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m² bedraagt;



6. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;
7. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;
8. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
9. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
10. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
11. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld
12. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;
13. er ten hoogste één paardrijbak per perceel wordt toegestaan;
14. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van de paardrijbak;
15. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt;

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voor zover niet geregeld volgens de Wet natuurbescherming of krachtens een op grond van de Wet natuurbescherming vastgestelde verordening;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, mits de aaneengesloten oppervlakte ten hoogste één ha bedraagt;
- c. het afgraven en/of ophogen van gronden;
- d. het dempen en/of graven van sloten, poelen (diameter > 10 m) en/of andere watergangen en/of -partijen;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- f. het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van agrarische percelen, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- g. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;
- h. de aanleg van boswallen, groenstroken of andere landschapselementen, al dan niet ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bouwwerken of andere werken;



3.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.5.3 Toetsingscriteria

- a. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld.
- b. De in lid 3.5.1 onder a, voorzover het houtwallen betreft, en onder d, voorzover het betreft het dempen, genoemde vergunningen, kunnen voorts slechts worden verleend indien er zódanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.



Artikel 4 Wonen - Voormalige boerderijpanden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
 - 1. een aan-huis-verbonden beroep en/of een bedrijfsmatige activiteit zoals die is genoemd in Bijlage 1;
 - 2. kinderopvang;
- b. het behoud en het herstel van de karakteristieke voormalige boerderijpanden;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van karakteristieke bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. water;

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegevoegd.

Artikel 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
- c. een woonhuis zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. de afstand van een woonhuis ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een woonhuis is gelijk aan de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling;
- f. een woonhuis zal binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakteregeling" de oppervlakte van het woonhuis ten hoogste 315 m² zal bedragen
- g. in uitzondering op sub b zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' twee woonhuizen toegestaan



4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het woonhuis dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer dan 150 m² maar minder dan 250 m² bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 250 m² zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder c in die zin dat een woonhuis gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. het bouwen buiten het bouwvlak uitsluitend plaatsvindt door middel van een geringe uitbreiding van het woonhuis tot een oppervlakte van het woonhuis van ten hoogste 100 m²;
 2. de uitbreiding op ten minste 5,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het woonhuis wordt gerealiseerd met doortrekking van de bestaande dakvorm;
 3. de breedte van de uitbreiding ten hoogste 3,00 m bedraagt;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bebouwingskarakteristiek van het woonhuis en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 4.2.1 onder e in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een voormalig boerderijpand, mits:
 1. er vanuit architectonisch oogpunt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het omgevingsbeeld wordt bewerkstelligd;
 2. de bouwhoogte van het woonhuis ten hoogste 12,00 m zal bedragen en het woonhuis zal worden voorzien van een kap;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;



- c. het bepaalde in lid 4.2.1 onder e in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een voormalig boerderijpand, mits:
 - 1. dit vanwege bouwtechnische vereisten noodzakelijk is;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van het voormalige boerderijpand;
- d. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, mits:
 - 1. deze vergunning uitsluitend wordt verleend bij splitsing van het woonhuis in meerdere woningen;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning ten hoogste 100 m² zal bedragen;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b in die zin dat, indien reeds 250 m² of meer aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis aanwezig is, maar minder dan 500 m², een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 150 m², mits:
 - 1. het verlenen van deze vergunning tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing bij woonhuizen plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b in die zin dat, indien reeds meer dan 500 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis aanwezig is, een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 20% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 500 m², mits:
 - 1. het verlenen van deze vergunning tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing bij woonhuizen plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw bij het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:



1. het beroep of het bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
 3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 4. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen';
 - c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een zorgfunctie;
 - d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, met uitzondering van mantelzorg;
 - e. het gebruik van een woonhuis voor kinderopvang waarbij meer dan zes kinderen, inclusief de eigen kinderen, worden opgevangen;
 - f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
 - g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel;
 - h. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een paardenhouderij indien de gezamenlijke vloeroppervlakte groter is dan 500 m²;
 - i. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een groepsaccommodatie of recreatieappartementen
 - j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
 - k. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van het kleinschalig houden van vee, indien de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m²;

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.4.1 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, worden gebruikt ten behoeve van een zorgfunctie, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
 2. de zorgfunctie plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
 3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 4.4.1 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor kinderopvang voor meer dan zes kinderen, mits:



1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
 2. de kinderopvang plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
 3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. het bepaalde in lid 4.4.1 onder f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw en er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 2. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
 3. er maximaal drie kamers met in totaal 10 slaapplaatsen gerealiseerd worden;
 4. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 4.4.1 onder j in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
1. er vanwege een paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;
 2. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
 3. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
 4. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;
 5. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;
 6. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
 7. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
 8. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
 9. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld;
 10. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;
 11. er ten hoogste één paardrijbak per perceel wordt toegestaan;



12. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van de paardrijbak;
13. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt;
- e. het bepaalde in lid 4.4.1 onder k in die zin dat bouwwerken worden gebruikt voor het kleinschalig houden van vee tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 50 m², mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 100 m² bedraagt, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 500 m² mag bedragen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke bijgebouwen;
- b. het (gedeeltelijk) verwijderen van voormalige boerderijpanden.

4.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

4.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van bijgebouwen of voormalige boerderijpanden betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 1. de gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' of 'specifieke vorm van wonen - drie woningen';
 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan drie woningen worden gevestigd;



3. bij splitsing naar twee woningen dient het woonhuis minimaal 200 m² en bij splitsing naar drie woningen minimaal 300 m² bedragen;
 4. de gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 4.3 onder d wordt verleend;
 5. de wijzigingsbevoegdheid passend is in het geldende Woonplan;
 6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. een op de verbeelding aangeduid bouwvlak binnen het bestemmingsvlak met gelijkblijvende omvang qua vorm en/of situering wordt gewijzigd, mits:
1. er vanuit architectonisch oogpunt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het omgevingsbeeld kan worden bewerkstelligd;
 2. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat het bouwvlak en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de aanduiding 'paardenhouderij' wordt aangebracht, mits:
1. de veehouderijactiviteiten plaatsvinden in een omvang van het kleinschalig houden van vee;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis ten hoogste 500 m² zal bedragen, waarbij als richtlijn geldt dat ten hoogste 10 m² per rund of paard en 5 m² per stuks kleinvee (kalveren, pony's, schapen, geiten) wordt toegestaan;
 3. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat de bedrijfskavel en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen mogen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van een groepsaccommodatie, mits:
1. de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' wordt aangebracht;
 2. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande gebouwen;
 3. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
 4. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 5. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 6. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
 7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;



8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van een groepsaccommodatie, mits:
 1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande gebouwen;
 2. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
 3. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 4. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
 6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 53 uit het bestemmingsplan Buitengebied (NL.IMRO.1701.0000BP000000000509-0010) van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. het voormalig boerderijpand niet langer in stand kan worden gehouden en moet worden gesloopt, waarbij de nieuwbouw niet op de wijze van een voormalig boerderijpand wordt uitgevoerd;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- g. de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk - Zorgboerderij', mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikel 31 uit het bestemmingsplan Buitengebied (NL.IMRO.1701.0000BP000000000509-0010) van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. de zorgfunctie wordt ondergebracht in de bestaande bebouwing zoals die aanwezig is op het moment van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;
 3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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



Artikel 6 Algemene bouwregels

Artikel 6.1 Ondergeschikte afwijking bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen in deze regels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 6.2 Parkeer-, laad- en losruimte

Artikel 6.2.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte. Daarbij mag rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
- c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan

Artikel 6.2.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.



Artikel 6.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 6.2.4 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.1 en 6.2.2:

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



Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Artikel 7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- e. het storten van puin en afvalstoffen;
- f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- g. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen, met uitzondering van bestaande digitale informatieborden;
- h. een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, waarbij:
 - 1. de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen;
 - 2. alleen wordt gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.



Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Artikel 8.1 vrijwaringszone – laagvliegroute

Artikel 8.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - laagvliegroute' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van te hoge bouwwerken en beplanting vanwege een laagvliegroute.

Artikel 8.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de ter plaatse voorkomende bestemmingen geldt ten aanzien van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende regel:

- de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 40 m bedragen.



Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen en overkappingen in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor de eigen gasten worden gebouwd, mits:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
 - 3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 15° zal bedragen;
 - 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;



Artikel 10 Overige regels

Artikel 10.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De ter plaatse en in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de welstandscriteria.

Artikel 10.2 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria en waarbij telkens het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld toetsingskader zal zijn.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Artikel 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

Artikel 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet
- b. 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Wapserauwen 9 van de gemeente Westerveld;



Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten