Eelerwoude

Bestemmingsplan Regels

Bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoedcamping De Strengen" + Regels





Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Opdrachtgever:

Opdrachtnemer:
Eelerwoude
Onze vestigingen
088-1471100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	8351
Datum:	
Projectleider:	
Opgesteld:	
Gecontroleerd:	
Status:	ontwerp
Versie:	1

© 2021 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Recreatie - Verblijfsrecreatie 3	13
Artikel 4	Wonen - Voormalige Boerderij	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 9	Overige regels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 10	Overgangsrecht	26
Artikel 11	Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied met identificatienummer NL.IMRO.1681.00BP00055-OW01

van de gemeente Borger-Odoorn;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 bed and breakfast

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt met maximaal 6 kamers en maximaal 10 personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en die geen zelfstandige eenheid mag zijn of kan verworden tot een zelfstandige eenheid;

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 een woning gebonden beroep of bedrijf

het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie centraal staat.

Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus, makelaardij en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder een aan een woning gebonden beroep of bedrijf;

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, inclusief een productiegebonden paardenhouderij;

1.8 archeologische verwachtingswaarden

waarden die aan een gebied zijn toegekend op basis van de kans op het voorkomen van archeologische resten, ook wel archeologische verwachting genoemd. De archeologische verwachting zegt iets over de dichtheid waarin archeologische terreinen binnen een landschappelijke eenheid voorkomen of worden verwacht. Hoe hoger de archeologische verwachting, hoe groter de verwachte dichtheid aan archeologische resten. Hoe groter de dichtheid aan archeologische resten, hoe groter de (verwachte) archeologische waarde van een bepaalde landschappelijke eenheid. Met de termen hoge, middelhoge en lage verwachting wordt dit tot uitdrukken gebracht;

1.9 archeologische waarden

waarden die aan het 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 Beleidsadvies-kaart Gemeente Borger-Odoorn toetsingskader zijn;

1.10 bebouwing

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

1.11 bestaande

1. 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 krachtens een omgevingsvergunning;
2. 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;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van het hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.21 bouwwerk voor receatief nachtverblijf

een bouwwerk dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, met een met de grond verbonden constructie en een plaatsgebonden karakter, hiertoe worden gerekend chalets, trekkershutten, stacaravans en dergelijke;

1.22 chalet

een demontabel bouwwerk, ten behoeve van recreatief verblijf, bestaande uit hout of kunststof en zonder vaste verankering in de grond;

1.23 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 gebied heeft gemaakt;

1.24 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;

1.25 erf

een 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, waarbij het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

1.26 gebouw

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

1.27 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.28 geurgevoelig object

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 horeca

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, hieronder niet begrepen discotheken en dancings;

1.31 mobiel kampeermiddel

een onderkomen dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder een plaatsgebonden karakter; hiertoe worden gerekend tenten, toercaravans en campers; onder 'zonder een plaatsgebonden karakter' wordt verstaan het innemen van een standplaats op hetzelfde terrein voor niet langer dan het zomerseizoen;

1.32 kampeerplaats

een afgeschermd terrein van circa 100 m^2, waarop één tot ten hoogste drie kampeermiddelen voor een familie of een bij elkaar horende groep personen kunnen worden geplaatst;

1.33 kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.34 kleinschalig kampeerterrein

een verblijfsrecreatieterrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 25 kampeerplaatsen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, hieronder niet begrepen chalets, trekkershutten en stacaravans;

1.35 kantoren

ruimte om te worden gebruikt voor het op commerciële basis verlenen van diensten, zonder een baliefunctie;

1.36 landgoed

een openbaar toegankelijk (bos)complex, al dan niet met overige gronden, met daarin een woongebouw 'van allure' met maximaal twee à drie wooneenheden en een minimale omvang van de bebossing van minimaal 5 hectares; bovendien vormt het woonhuis een architectonische eenheid met het omringende grond;

1.37 landschappelijk inpassingsplan

plan dat aangeeft op welke wijze de inpassing van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het desbetreffende gebied plaatsvindt; tot deze inpassing behoren de situering van de opstallen en de inrichting van het perceel, waaronder de erfbeplanting ten opzichte van het landschap; het gaat om bestaande en gewenste karakteristieken en kwaliteiten van het landschap;

1.38 landschappelijke waarden

de essentiële elementen en kenmerken van landschappen, fysiek van aard, zoals beschreven in het 'kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn';

1.39 Natura 2000-gebied

een natuurgebied dat onderdeel uitmaakt van het Europese netwerk van natuurgebieden ‘Natura 2000’;

1.40 natuurlijke waarden

biotische en abiotische waarden van een gebied;

1.41 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en met slechts of gedeeltelijk met wanden is omgeven, waaronder in elk geval een carport wordt verstaan;

1.42 peil

1. peil gebouw:

De hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;

2. peil ander bouwwerk:

De hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

1.43 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.44 plattelandswoning

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden mag worden bewoond en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf; de bedrijfswoning blijft juridisch-planologisch deel uitmaken van het agrarisch bedrijf (zie Wet Plattelandswoningen);

1.45 recreatiewoning

een woonverblijf bestemd voor recreatief gebruik door gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.46 seksinrichting

een voor 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 begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 stacaravan

een caravan, die als een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf dient te worden aangemerkt;

1.48 verblijfsrecreatie

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

1.49 verblijfsrecreatie met kleinschalig karakter

het houden van een kampeerterrein van kleinschalige omvang waarop mobiele kampeermiddelen kunnen worden geplaatst;

1.50 woning

een complex van ruimten in een gebouw, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één persoon of meerdere personen of een gezin;

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 oppervlaktes 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 plaatste van het bouwwerk;

2.6 perceelgrensafstand

de afstand van de perceelgrens tot het zijgevelvlak van een gebouw, daaronder niet begrepen bouwonderdelen voor zover deze minder dan 50 cm buiten het zijgevelvlak uitsteken en mits bedoeld onderdeel geen grotere lengte verkrijgt dan een derde van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw, gemeten daar waar de afstand het kleinst is.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en toegangsportalen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de buitenzijde van de gevel niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden wolfseinden niet meegerekend.

Bij toepassing van de wijze van meten met betrekking tot de afstand tussen de gebouwen wordt de afstand gemeten als kortste afstand tussen de buitengevels van de hoofdgebouwen en/of (bedrijfs)woningen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie3

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een verblijfsrecreatieterrein met voorzieningen in de vorm van maximaal 60 staanplaatsen voor mobiele kampeermiddelen;
b. in aanvulling op artikel 3.1 lid a mogen er maximaal 8 staanplaatsen door campers worden gebruikt ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
c. centrale voorzieningen;
d. sanitaire voorzieningen;

en tevens voor:

e. groenvoorzieningen;
f. sport- en speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

g. openbare nutsvoorzieningen;
h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
i. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, paden en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

a. de goot- en bouwhoogte gebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 9 m;
b. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt niet meer dan 3,5 m;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, inclusief vergunningsvrije bouwwerken, bedraagt niet meer dan 150 m^2;
d. binnen het bouwvlak mogen gebouwen en overkappingen worden gebouwd tot een maximum oppervlak van 970 m^2;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

a. de bouwhoogte van een perceel- en erfscheiding bedraagt ten hoogste 2 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdige bouwregels wordt in elk geval gerekend het bouwen van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 van de regels opgenomen Inrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebouwd onder de voorwaarde dat gelijktijdig of voorafgaandaand aan de bouw uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage van de regels opgenomen Inrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. het gebruik van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor permanente bewoning, en
b. het bouwen van een bouwwerk dat kan worden aangemerkt als een geurgevoelig object conform het in de regels opgenomen begrip 1.28 geurgevoelig object.

Artikel 4 Wonen - Voormalige Boerderij

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen;

en tevens voor:

b. bestaande (vergunde) aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
c. bestaande (vergunde) bed & breakfastvoorzieningen en recreatieappartementen;
d. sanitaire voorzieningen ten behoeve van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie 3;

met de daarbij behorende:

e. tuinen en erven en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgend regels:

a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woning worden gebouwd;
b. de woningen worden vrijstaand gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' de woningen twee aaneen worden gebouwd;
c. de maximale bouwdiepte van de woningen bedraagt 15 m, dan wel de bestaande bouwdiepte indien deze meer bedraagt;
d. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn.
e. de dakhelling van de gebouwen bedraagt ten minste 35°;
f. de afstand van de zijgevels van de woningen, niet zijnde de aangebouwde zijgevels of geschakelde zijden van de woningen, tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afwijkende maat;
g. ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ mag in afwijking van het vorenstaande de uitwendige hoofdvorm van het gebouw, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakvorm, niet worden gewijzigd.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, inclusief vergunningsvrije bouwwerken, bedraagt niet meer dan 150 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwvlak met gebouwen mag worden bebouwd;
b. de afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel bedraagt ten minste 1 m tenzij op de grens van het bouwperceel wordt gebouwd;
c. ingeval zowel een goot- als bouwhoogte wordt toegepast, bedragen de hoogtematen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van het hoofdgebouw in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;
d. de bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de naar de weg

gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde ervan gebouwd.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

a. de bouwhoogte van een perceel- en erfscheiding bedraagt ten hoogste 1 m indien zij voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan wordt opgericht en in overige gevallen 2 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap,

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.2.1, sub e, voor een platte afdekking tot maximaal 25% van de oppervlakte van een hoofdgebouw;
b. lid 4.2.2 sub a, voor de uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 250 m^2 voor een agrarische hobbyactiviteit, met dien verstande dat:
    1. er sprake is van eigendom van gronden ter grootte van minimaal 20.000 m^2 (agrarische) cultuurgrond), direct aansluitend aan het bouwperceel;
    2. deze afwijkingsmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van de eigen gronden.
    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;
c. lid 4.2.2, sub d, voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde ervan
d. lid 4.2.2 , voor het bouwen van een voorzieningengebouw voor kleinschalig kamperen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m^2 en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Beroep of bedrijf aan huis

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 voor een aan een woning gebonden beroep of bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 100 m^2. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

a. de woonfunctie van de woning dient in overwegende mate te worden gehandhaafd;
b. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan, waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zouden zijn;
c. detailhandel is uitsluitend aanvaardbaar, voor zover dit in rechtstreekse relatie staat tot het aan de woning gebonden beroep of bedrijf;
d. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

4.4.2 Voormalige agrarische gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van de volgende functies in oorspronkelijk agrarische gebouwen, die zijn bestemd voor 'Wonen - Voormalige boerderij':

a. splitsing in twee inpandige woningen met ondergeschikte bedrijvigheid;
b. sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, een kinderboerderij, een kampeerboerderij, een zorgboerderij, dan wel naar de aard en de omvang daarmee gelijk te stellen functies;
c. bedrijven behorende tot de milieu categorieën 1 en 2 van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) dan wel wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven, mits:
    1. bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
    2. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
    3. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
    4. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
    5. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    6. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

Daarnaast gelden de volgende afwegingscriteria:

- Karakteristiek:
  Naarmate een boerderij met een eigen bouwstijl en een duidelijke relatie tussen vorm, functie en situatie meer kenmerkend is voor het veenkoloniale landschap of een bepaalde tijd, is het minder aanvaardbaar als door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan typische kenmerken.
- Verkeer:
  De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de aspecten stof, geur en geluid. Hierbij is de milieuwetgeving toetsingskader.
- Landschap:
  Om een negatieve uitstraling op de omgeving te voorkomen, dient het onbebouwde erf niet te worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik van de gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatie, met uitzondering van bestaande (vergunde) bed & breakfastvoorzieningen, kleinschalige kampeerterreinen en recreatieappartementen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover het gronden betreft met een een hoge of middelhoge verwachtingswaarde (stuifzandgebieden en beekdalen).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de in lid 5.1 genoemde gronden, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.2.2 Afwegingskader

a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 5.2.1 genoegzaam blijkt dat de schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

5.2.3 Voorwaarden

a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 5.2.2 onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 5.2.1,5.2.2 en 5.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk dat een oppervlakte beslaat van ten hoogste 1.000 m^2;
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 beneden maaiveld

en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;

d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

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

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 5.1 omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
f. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, het egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.

5.3.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.3.3 Afwegingskader

a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 5.3.2 genoegzaam blijkt dat de schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

5.3.4 Voorwaarden

a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 5.3.3, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering

van de bouwwerkzaamheden.

5.3.5 Uitzonderingen vergunningplicht c.q. onderzoeksplicht

Het in lid 5.3.1 tot en met lid 5.3.4 is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

a. normaal onderhoud;
b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met een daarvoor verleende vergunning;
c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen wordt uitgevoerd, mits vericht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,3 m onder de bouwvoor;
e. het aanbrengen van drainage;
f. een bodemingreep die een oppervlakte beslaat van ten hoogste 1.000 m^2.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken in strijd met de in het plan aan de grond en/of bouwwerken gegeven bestemmingsomschrijving.

Als strijdig gebruik wordt in elk geval aangemerkt:

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
b. het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen voor permanente bewoning.
c. het gebruik van (een deel van) de (agrarische) (bedrijfs)woning voor een bed & breakfastvoorziening, met uitzondering van bed & breakfastvoorzieningen die met een omgevingsvergunning zijn vergund;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als recreatieappartement, met uitzondering van recreatieappartementen die met een omgevingsvergunning zijn vergund;
e. het gebruik van gronden voor kleinschalig kampeerterrein, met uitzondering van de kleinschalige kampeerterreinen die met een omgevingsvergunning zijn vergund.

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

f. het gebruik van gronden, waarop krachtens de bestemmingsregels gebouwen mogen worden gebouwd, ten behoeve van grondgebonden actieve zonnesystemen, zoals zonnepanelen en zonneboilers.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maatvoering

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen, daaronder niet begrepen de oppervlakte voor bijgebouwen en aan- en/of uitbouwen;
b. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat een geringe verschuiving van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en indelingslijnen met ten hoogste 5 m wordt aangebracht
c. het bepaalde in het plan voor het houden van kortdurende evenementen.

8.2 Bed & breakfastvoorziening

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en toestaan dat in het woongedeelte van de woning logies wordt verstrekt in de vorm van bed and breakfast. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

a. Gebruik dient te worden gemaakt van de hoofdentree en andere voorzieningen van de woning:
b. De bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige eenheid;
c. De omvang van het verstrekken van logies dient ten opzichte van de huidige bestaande functie van de woning van ondergeschikte betekenis zijn tot maximaal 50 % van het vloeroppervlak van de woning of bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 75 m^2;
d. De bed and breakfastvoorziening biedt ruimte aan maximaal tien personen in maximaal zes slaapkamers;
e. Er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
f. Het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
g. Er mag geen extra inrit worden gemaakt als gevolg van de realisatie van een bed and breakfastvoorziening;
h. Een bed and breakfastvoorziening is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie van de woning;
i. De initiatiefnemer van de bed and breakfastvoorziening dient zelf de hoofdbewoner van de woning te zijn.

8.3 Recreatieappartementen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor een recreatieappartement, mits:

a. het recreatieappartement wordt gerealiseerd in een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning of (agrarische) bedrijfswoning;
b. de woonfunctie gehandhaafd blijft en de initiatiefnemer van het recreatieappartement zelf de hoofdbewoner van de woning of bedrijfswoning is;
c. de oppervlakte van het recreatie-appartement niet meer bedraagt dan 50 m^2;

d. er geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaat waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
e. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
f. er geen extra inrit wordt aangelegd voor het recreatieappartement.

8.4 Voorwaarden

De in lid 8.1 tot en met 8.3 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gebouwen;
- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- natuur en landschap.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Uitsluiting seksinrichting

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

9.2 Afstemming Wet natuurbescherming

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens, dan wel uit onderzoek blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaken, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat vrijstelling, dan wel ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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 het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de daarvoor geldende beheersverordening of het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van deze beheersverordening of dit bestemmingsplan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoedcamping De Strengen"

Eelerwoude

www.eelerwoude.nl