# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

# Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan:**

het Bestemmingsplan 'Revitalisering Baggelveld 9 & Woonkavel Schapenweg' van de gemeente Noordenveld;

**1.2 bestemmingsplan (digitaal):**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1699.2021BP084-cc01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

**1.3 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;

**1.4 aanduiding (analoog):**

een op de verbeelding aangegeven 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 aanduiding (digitaal):**

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 aan huis verbonden werkactiviteiten:**

de uitoefening van een beroep, het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, welke activiteiten door de beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.8 achtererf:**

het achter het hoofdgebouw gelegen gedeelte van het erf, voor zover gelegen achter de achtergevel en het verlengde daarvan en tussen de zijdelingse perceelgrenzen;

**1.9 achtergevel:**

de gevel van een gebouw, die gesitueerd is tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

**1.10 achterkant:**

de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw alsmede de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar toegankelijk gebied;

**1.11 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

**1.12 bebouwing:**

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

**1.13 bed & breakfast:**

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend kortdurend logies en ontbijt voor maximaal vijf personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw of is gevestigd in een van de bestaande bijgebouwen en wordt gerund door de gebruiker van het betreffende perceel;

**1.14 beperkt kwetsbaar object:**

een object, waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

**1.15 bestaand:**

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 voor het bouwen;

het onder a 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;

**1.16 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.17 bestemmingsvlak (digitaal):**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.18 bijgebouw:**

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de regels anders is bepaald;

**1.19 boomgaard:**

stuk grond, beplant met fruitbomen;

**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 bouwlaag:**

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

**1.23 bouwperceel:**

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

**1.24 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.25 bouwvlak (analoog):**

een in de verbeelding aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

**1.26 bouwvlak (digitaal):**

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

**1.27 bouwwerk:**

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

**1.28 bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf:**

een bouwwerk dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning, met een met de grond verbonden constructie van enige omvang en met een plaatsgebonden karakter;

**1.29 buitenopslag:**

het in de open lucht tijdelijk opslaan of opgeslagen houden van gerede of ongerede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;

**1.30 cultuurhistorische waarde:**

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

**1.31 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.32 dagrecreatie:**

een vorm van recreëren die zich beperkt tot één dag (zonder overnachting), dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld kamperen en dergelijke waarbij men zich voor meerdere dagen van huis begeeft;

**1.33 druiplijn:**

de onderzijde van het schuine gedeelte van het dak;

**1.34 erf:**

een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ingericht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot het perceel waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat kan blijken uit de kadastrale gegevens en waarvan de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

**1.35 gebouw:**

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

**1.36 gebruik:**

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

**1.37 gebruiksmogelijkheden:**

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

**1.38 geluidsgevoelig object:**

een woning of een ander gebouw of object waarvoor ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder bij Algemene maatregel van bestuur de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is aangegeven;

**1.39 gevellijn:**

een lijn die de ligging van de voorgevelrooilijn aangeeft;

**1.40 hobbymatig agrarisch gebruik:**

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren (niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij,

een gebruiksgerichte paardenhouderij, een bollenteeltbedrijf of een vis- of wormenkwekerij, om daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid) op niet bedrijfsmatige wijze;

**1.41 hobbymatig houden van dieren:**

het houden van dieren van soorten, in het bijzonder evenhoevigen (runderen, varkens, schapen, geiten), maar ook paarden en pluimvee. Hobbydieren worden niet voor de productie en dus ook niet voor economisch gewin gehouden, maar voor educatieve of recreatieve doeleinden of uit pure liefhebberij. Het houden van hobbydieren is voor de houder een nevenactiviteit, die niet kan worden uitgeoefend naast het bedrijfsmatig houden van de genoemde diersoorten;

**1.42 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.43 hoofdverblijf:**

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

**1.44 hoofdvorm:**

de hoofdvorm van het gebouw wordt bepaald door het bestaande gevelvlak, de goothoogte, de nokhoogte en de dakvorm;

**1.45 huishouden:**

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

**1.46 kampeermiddel:**

een onderkomen dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder plaatsgebonden karakter;

**1.47 kampeerterrein:**

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

**1.48 kap:**

een dakafdekking onder een hoek vanaf 15° met het horizontale vlak;

**1.49 karakteristieke bebouwing:**

beeldbepalende en/of waardevolle bebouwing welke past bij de omgeving;

**1.50 kleinschalige verblijfsrecreatie:**

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 15 kampeerplaatsen;

**1.51 kunstwerk:**

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen, niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf;

**1.52 kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

**1.53 landschappelijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur; bij de afweging van het begrip landschappelijke waarde zal de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Noordenveld steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

**1.54 landschapstuin:**

niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat in feitelijk opzicht is ingericht als tuin ten dienste van de woonfunctie, maar dat planologisch een agrarische bestemming heeft;

**1.55 moestuin:**

tuin voor de verbouw van groenten op het erf van een boerderij of woning;

**1.56 overkapping:**

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

**1.57 paardenbak:**

een al dan niet door middel van een afscheiding afgezonderd terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en/of berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

**1.58 peil:**

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

**1.59 prostitutie:**

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

**1.60 recreatief medegebruik:**

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

**1.61 rooilijn:**

de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden;

**1.62 seksinrichting:**

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

**1.63 tijdstip van beëindiging van een bepaald gebruik:**

het tijdstip waarop een gebouw is gesloopt, dan wel vanwege bouwkundige gebreken het gebruik ingevolge de Woningwet dient te worden gestaakt;

het tijdstip waarop gronden en/of een gebouw met de bijbehorende grond kennelijk in gebruik zijn genomen voor een andere functie dan in het bestemmingsplan voor de betreffende gronden in de bestemmingsomschrijving is aangegeven;

**1.64 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;

**1.65 verlichtingsinstallatie:**

een ander bouwwerk dat direct met de grond verbonden is en uitsluitend of in hoofdzaak dient voor de verlichting van objecten en terreinen;

**1.66 voorerf:**

het voor het hoofdgebouw gelegen gedeelte van het erf, voor zover gelegen voor de voorgevel en het verlengde daarvan tot aan de naar de weg gekeerde perceelgrens;

**1.67 voorgevel:**

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig in het plan aangeduide dan wel door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

**1.68 voorkant:**

de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw alsook de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar toegankelijk gebied;

**1.69 weg:**

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten, met dien verstande dat zelfstandige fiets- en voetpaden, brandgangen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voor openbaar verkeer openstaande paden hier niet onder worden begrepen;

**1.70 woning:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

**1.71 woonsituatie:**

de waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder;

**1.72 zijgevel:**

de gevel van een gebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel;

**1.73 zijerf:**

het naast het hoofdgebouw gelegen gedeelte van het erf, voor zover gelegen naast de zijgevel tot aan de aan die zijde gelegen perceelgrens.

## 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 vloeroppervlakte van een bouwwerk:

de oppervlakte gemeten tussen de scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten in een gebouw;

### 2.7 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

### 2.8 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is.

### 2.9 algemene regels:

Alle maten zijn in meters (m) en voor:

- oppervlakten in vierkante meters (m2);
- inhoudsmaten in kubieke meters (m3);
- verhoudingen in procenten (%);
- hoek en/hellingen in graden (°);

In het plan wordt altijd gemeten vanuit het hart van de lijn.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

# Artikel 3 Agrarisch

## 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. uitoefening van het agrarisch bedrijf;
b. cultuurgrond;

met daaraan ondergeschikt:

c. recreatief medegebruik;
d. behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;

met de daarbij behorende:

e. bestaande wegen en waterlopen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en overige infrastructurele voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.1.1 Landschappelijke en natuurlijke waarden

Het behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd door middel van behoud van de volgende kenmerken:

*Ecologie:*

- bosjes met weinig ondergroei;
- bermen en perceelranden weinig soortenrijk;
- grofmazige structuur van singels en laanbeplantingen;
- verspreide vennen in vergraste heiderestanten;
- hydrologische relatie met de beekdalen van groot belang (inzijggebied);
- verspreide vennen en heide (deels in verval), houtwallen;
- in de wegbermen in het algemeen bekende akkeronkruiden en in mindere mate op de essen;
- gevarieerde broedvogelbevolking;
- variatie in zoogdieren waarvoor bossen, houtwallen en heiderestanten van groot belang zijn;
- amfibieën en insecten bij vennen en heide, loopkevers bij hakhout en zandwegen.

*Landschap/cultuurhistorie:*

- grootschalige openheid;
- bebouwing voornamelijk langs wegen;
- overheersend regelmatige strokenverkaveling, veelal haaks op de weg;
- verspreide archeologisch waardevolle gebieden;
- vlakke ligging;
- poelen;
- wijkenpatroon ontginning Oostindië;

- gras- en bouwlandgebied;
- bebouwing en beplanting gekoppeld aan de ontginningsassen;
- bebouwing voornamelijk in één bouwlaag met kap met overwegend een lage goothoogte (minder dan 3,5 m) en een aan het hoofdgebouw ondergeschikte maatvoering en situering van aanbouwen en bijgebouwen;
- geomorfologisch van belang zijn de essen met een bolle ligging en soms diepe eerdgronden;
- licht golvend terrein, vooral bestaand uit veldpodzolen;
- kleinschalige strokenverkaveling, daardoor veel sloten;
- potklei op geringe diepte ten westen van Roden, stagnerend en afstromend ondiep grondwater, daardoor vochtige, relatief voedselrijke bodemtypen;
- veel verspreide woonbebouwing rond Altena;
- essen zijn open en grotendeels vrij van bebouwing;
- essen zijn deels nog als bouwland in gebruik;
- enkele zandwegen;
- rond de essen nog de esrand vormende houtwallen en delen van oude esrand- en markebossen;
- rond de dorpen nog vrij veel kleine landschapselementen in de vorm van houtwallen, boomsingels en verder in het buitengebied heiderestanten, vennen, dobben, beboste stuifduinen en andere boselementen;
- weinig bebouwing;
- agrarische bebouwing voornamelijk in of nabij de dorpen;
- verschillende oude, archeologisch van belang zijnde terreinen;

#### 3.1.2 Recreatief medegebruik

Het recreatief medegebruik is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, de inrichting van visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

#### 3.1.3 Hout-, boom- en fruitteelt

Houtteelt en opgaande vormen van boom- en fruitteelt zijn in de bestemming begrepen tot een maximale aaneengesloten oppervlakte van 10.000 m2. De aanleg van (nieuwe) grootschalige boselementen is niet in de bestemming begrepen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

    1. gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, met een maximale oppervlakte van 50 m² per gebouw, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. De maximale bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat voor afscheidingen alleen een open omheining mag worden toegepast met een maximale hoogte van 1,5 m.

## 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

### 3.4.1 Tunnelkassen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde ten behoeve van het oprichten van tunnelkassen met een hoogte van maximaal 1,2 m, mits de oppervlakte niet meer dan 1.000 m² bedraagt.

### 3.4.2 Voorwaarden

De onder lid 3.4.1 bedoelde afwijking mag:

- geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1.1 omschreven waarden;
- geen negatieve invloed hebben op het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
- geen negatieve invloed hebben op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

### 3.5.1 Toegestaan gebruik

a. Paardenbakken

Het gebruik van de gronden bij (bedrijfs)woningen voor paardenbakken is toegestaan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 1.200 m2;
2. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
3. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 30 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
4. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
5. de paardenbak mag geen significant negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
6. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
7. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 1,5 m;
8. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied;
9. de verlichting is afgeschermd en alleen gericht op de paardenbak;
10. de hoogte van lichtmasten mag ten hoogste 4 m bedragen;
11. er mag niet meer dan 60 LUX/m2 worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardenbak;
12. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

#### 3.5.2 Strijdig gebruik

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 de gronden voor reclamedoeleinden;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik van cultuurgrond voor de opslag van agrarische producten, met uitzondering van de tijdelijke opslag tot ten hoogste zes maanden per jaar en met uitzondering van de opslag van bermmaaisel ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Mestbassins

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder c voor het aanbrengen van mestbassins tot een inhoud van 2.500 m³, uitsluitend indien bedrijfseconomische, planologische, dan wel milieuhygiënische redenen voor plaatsing buiten de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf aanwezig zijn.

#### 3.6.2 Hout-, boom- en fruitteelt

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1.3 voor houtteelt en opgaande vormen van boom- en fruiteelt, indien het een oppervlakte betreft van meer dan 10.000 m2.

#### 3.6.3 Evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van evenementen.

#### 3.6.4 Voorwaarden

De in lid 3.6.1 t/m 3.6.3 genoemde afwijkingsmogelijkheid mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1.1 omschreven waarden.

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

### 3.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals wandel- en fietspaden, picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
2. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
3. het egaliseren van natuurlijk reliëf;
4. het graven en dempen van sloten;
5. het verharden en verwijderen van paden;
6. het aanleggen van een (verharde) weg ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
7. het vellen en rooien van houtopstanden.

Voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – brink' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ophogen, egaliseren en ontgronden;
2. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas;
3. het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden, banen of parkeerstroken en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
4. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies.

### 3.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

De in lid 3.7.1 bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud tot doel hebben.

### 3.7.3 Voorwaarden

a. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
b. De in lid 3.7.1 bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1.1 omschreven waarden.
c. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de vergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

# Artikel 4 Wonen

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis verbonden werkactiviteiten en/of een bed & breakfast;
c. hobbymatig agrarisch gebruik en hobbymatig houden van dieren;

alsmede voor:

c. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
d. erfbeplanting;

met de daarbij behorende:

e. woningen;
f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
g. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
h. nutsvoorzieningen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gemeentelijke karakteristieke panden zijn aangeduid als 'karakteristiek'.

Voor rijksmonumenten gelden de beschermende bepalingen van de Monumentenwet 1988. Voor provinciale monumenten gelden de beschermende bepalingen van de Provinciale Monumentenverordening.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak mag maximaal één vrijstaande woning worden gebouwd;
b. de woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding ‘Karakteristiek’ dient de hoofdvorm binnen de aanduiding te worden gebouwd.;
c. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 150 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
d. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van het hoofdgebouw hoofdzakelijk in en evenwijdig aan die gevellijn gebouwd;
e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 m, dan wel de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
f. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m, respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;

g. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen;
h. in afwijking van het bepaalde in b. dient de woning binnen de aanduiding ‘karakteristiek’ te worden gebouwd;
i. in afwijking van het bepaalde in f. en g. dient bij de aanduiding ‘karakteristiek’ de bestaande goot- en bouwhoogte en kaphelling te worden gehanteerd;
j. bij verbouw dient de bestaande hoofdvorm als basis te worden genomen.

**4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 100 m²;
b. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 250 m²; indien de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw groter is dan 200 m², is maximaal 60 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan;
c. de afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 m;
d. de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 25 m;
e. de afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de afstand van de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
g. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
h. indien een aan- of uitbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60°.

**4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van afscheidingen ten hoogste 2 m mag bedragen.

**4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing, met dien verstande dat van de panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde

zoveel mogelijk in stand wordt gehouden. Hierbij wordt in ieder geval eveneens de per pand geïnventariseerde karakteristiek betrokken, zoals aangegeven op de als bijlage opgenomen lijst 'karakteristieke panden'.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

#### 4.4.1 Agrarische hobby's

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 ten behoeve van het realiseren van extra stalruimte bij woningen voor het uitoefenen van een agrarische hobby, met dien verstande dat:

a. de bijbehorende oppervlakte cultuurgrond minimaal 20.000 m2 bedraagt;
b. er dient te worden gebouwd in de onmiddellijke nabijheid van de eigen woning;
c. de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt.

#### 4.4.2 Saneringsregeling bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a ten behoeve van de bouw van bijgebouwen voor zover hiermee de maximale toegestane oppervlakte, zoals daar genoemd, wordt overschreden, met dien verstande dat:

a. indien in de bestaande situatie niet meer dan 200 m2 aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanwezig is, eenmalig vervangende nieuwbouw tot een maximum oppervlak van 100% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag plaatsvinden;
b. indien in de bestaande situatie meer dan 200 m², maar minder dan 500 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanwezig is, een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 50% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen boven de 200 m², met dien verstande dat op de oppervlakte van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geen reductie van toepassing is (zie voor de karakteristieke bijgebouwen de als bijlage opgenomen lijst 'karakteristieke panden');
c. indien in de bestaande situatie reeds meer dan 500 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanwezig is, een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 50% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen boven de 500 m², met dien verstande dat op de oppervlakte van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geen reductie van toepassing is (zie voor de karakteristieke bijgebouwen de als bijlage opgenomen lijst 'karakteristieke panden').

### 4.5 Specifieke gebruiksregels

#### 4.5.1 Toegestaan gebruik

a. Inpandige opslag

Het gebruik van de bijgebouwen voor de inpandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen is toegestaan.

b. Aan huisverbonden werkactiviteiten

De uitoefening van aan huis verbonden werkactiviteiten is toegestaan, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
2. de aan huis verbonden werkactiviteit uitsluitend inpandig mag worden verricht;
3. niet meer dan 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit, met een maximum van 45 m²;
4. indien er tevens sprake is van een bed & breakfastvoorziening, de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer mag bedragen dan onder 3 is genoemd;
5. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die de aan huis verbonden werkactiviteit uitoefent en dat er geen andere arbeidskrachten werkzaam zijn;
6. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt, hetgeen inhoudt dat:

    - de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
    - niet met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van bedrijven die vergunningplichtig of meldingplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
    - werkactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de Staat van Bedrijven die als bijlage bij de regels is opgenomen;
    - behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de aan huis verbonden werkactiviteit, geen detailhandel mag plaatsvinden;
    - het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

c. Bed & breakfast

Het gebruik van de gebouwen voor een bed & breakfastvoorziening is toegestaan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er mag aan maximaal vijf personen nachtverblijf worden verschaft;
2. de vestiging van een bed & breakfast wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing op het perceel;
3. een bed & breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken;
4. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
5. maximaal 30% van de bestaande vloeroppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening, met een maximum van 45 m2;
6. indien er tevens sprake is van een aan huis verbonden werkactiviteit, de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer mag bedragen dan onder 5 is genoemd;
7. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die de bed & breakfast uitoefent;
8. als een bed & breakfast wordt uitgeoefend in een vrijstaand bijgebouw, dan moet het bijgebouw staan op het erf behorend bij de woning;
9. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
10. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

d. Paardenbakken

Het gebruik van de gronden voor paardenbakken is toegestaan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 1.200 m2;
2. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
3. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 30 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
4. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
5. de paardenbak mag geen significant negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
6. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
7. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 1,5 m;
8. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied.
9. de verlichting is afgeschermd en alleen gericht op de paardenbak;
10. de hoogte van lichtmasten mag ten hoogste 4 m bedragen;
11. er mag niet meer dan 60 LUX/m2 worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardenbak;
12. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

**4.5.2 Strijdig gebruik**

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 gronden voor reclamedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

**4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
b. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm wordt veroorzaakt.

# Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

De archeologische waarden, archeologische verwachtingswaarden en de bijzondere terreinen en gebieden zijn aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld, die als bijlage bij de regels is gevoegd.

### 5.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

#### 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 rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Wat betreft de aard en omvang van het archeologisch onderzoek gelden per gebied de specifieke eisen zoals aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld.

#### 5.2.2 Afwegingskader omgevingsvergunning

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

#### 5.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende regels aan de in lid 5.2.2, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:

    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

b. Indien het gestelde in sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de regels 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 5.3.2 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 bodemingreep die niet dieper reikt dan 0,3 m beneden maaiveld in een terrein waarvoor een bouwvoor aanwezig is;
c. een bodemingreep in een terrein waarvoor een horizontale onderzoeksvrijstelling geldt, tot ten hoogste de oppervlakte zoals op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld is aangegeven;
d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, of 1,5 m beneden maaiveld voor het perceel aan de Schapenweg, en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
e. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

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

**5.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning in of op de in lid 5.1 genoemde 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-, telecommunicatie- of andere nutsleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, egaliseren, ontginnen, aanleg of vergraven van sloten, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben moeten worden verwijderd.

**5.3.2 Onderzoeksplicht**

De aanvrager van een in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Wat betreft de aard en omvang van het archeologisch onderzoek gelden per gebied de specifieke eisen zoals aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld.

**5.3.3 Afwegingskader omgevingsvergunning**

a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 5.3.2 genoegzaam blijkt dat 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 regels.

b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

**5.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning**

a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende regels aan de in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning verbinden:

    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

b. Indien het gestelde in sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

**5.3.5 Uitzondering omgevingsvergunningsplicht/onderzoeksplicht**

Het bepaalde 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 inwerkingtreding van het plan, met een daarvoor verleende vergunning;
c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. een bodemingreep die niet dieper reikt dan 0,3 m beneden maaiveld in een terrein waarvoor een bouwvoor aanwezig is;
e. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor;
f. de aanleg van drainage, met dien verstande dat voor de aanleg van drainage op een es of op een bekend archeologisch terrein wel archeologisch onderzoek en een vergunningsaanvraag vereist zijn, waarbij tevens de waterhuishoudkundige noodzaak dient te worden aangetoond.
g. een bodemingreep in een terrein waarvoor een horizontale onderzoeksvrijstelling geldt, tot ten hoogste de oppervlakte zoals op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld is aangegeven;

**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;
b. aan gronden alsnog de bestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze

medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

# Hoofdstuk 3 Algemene Regels

## Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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

# Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

### 7.1 Bestemmings- of bouwgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

### 7.2 Uitbreiding tuin/erf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan ten behoeve van het inrichten van tuinen en erven buiten de voor een woonfunctie bestemde gronden, met dien verstande dat:

1. het inrichten van tuinen en erven direct aansluitend aan het bestaande erf dient plaats te vinden;
2. geen bebouwing is toegestaan;
3. geen afbreuk wordt gedaan aan de essentiële ruimtelijke randvoorwaarden zoals genoemd in lid 1 van het betreffende artikel;
4. deze afwijkingsmogelijkheid niet van toepassing is, indien deze betrekking heeft op percelen tussen twee (woon)erven met als gevolg dat erven gaan aansluiten.

### 7.3 Schuilstallen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan ten behoeve van de bouw van schuilstallen, met dien verstande dat:

1. het oprichten van schuilstallen uitsluitend is toegestaan voor zover de gronden zijn bestemd als Agrarisch en Agrarisch met waarde;
2. de oppervlakte van een schuilstal maximaal 30 m² bedraagt;
3. de bouwhoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
4. de bijbehorende oppervlakte cultuurgrond minimaal 20.000 m2 bedraagt;
5. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien de bedoelde cultuurgrond op meer dan 500 m van het hoofdverblijf van de aanvrager - tevens eigenaar van deze cultuurgrond - is gelegen.

### 7.4 Kampeerterrein voor kleinschalige verblijfsrecreatie

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van het oprichten en exploiteren van een kampeerterrein voor kleinschalige verblijfsrecreatie, met dien verstande dat:

a. een kleinschalig kampeerterrein uitsluitend is toegestaan op tot Agrarisch – Agrarisch Bedrijf, Bedrijf (Niet) buitengebied gebonden, Wonen – Boerderij en/of Wonen bestemde gronden;
b. het aantal staanplaatsen maximaal 15 bedraagt;
c. op de betreffende gronden geen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf mogen worden geplaatst;
d. er geen overnachtingen mogen plaatsvinden in gebouwen;
e. het kampeerterrein uitsluitend in gebruik mag zijn in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Buiten deze periode dient het terrein geheel ontruimd te zijn;
f. het kampeerterrein uitsluitend mag worden gevestigd op een perceel van minimaal 5.000 m2 dat direct aansluit op de aanwezige woonbebouwing;

g. de afstand tussen het kleinschalige kampeerterrein en het dichtstbijzijnde reguliere of kleinschalige kampeerterrein, gemeten vanaf de perceelgrenzen, ten minste 1.000 m dient te bedragen;
h. de afstand van de betreffende gronden tot de erfgrens van naastgelegen (bedrijfs)woningen ten minste 50 m dient te bedragen;
i. voorzieningen ten behoeve van het kampeerterrein dienen te worden gevestigd in bestaande bebouwing;
j. het kampeerterrein landschappelijk dient te worden ingepast door middel van het aanbrengen van afschermende beplantingsranden, bestaande uit inheemse soorten;
k. parkeren van gasten en bezoekers op het terrein dient plaats te vinden.

## Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

### 8.1 Vervallen aanduiding 'karakteristiek'

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het laten vervallen van de aanduiding 'karakteristiek', uitsluitend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven.

### 8.2 Toekennen aanduiding 'karakteristiek'

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het toekennen van de aanduiding 'karakteristiek' aan een pand, uitsluitend indien werkzaamheden zijn uitgevoerd waardoor de karakteristieke hoofdvorm van het betreffende pand is hersteld.

### 8.3 Natuurkampeerterrein

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vestiging van een natuurkampeerterrein, met dien verstande dat:

a. de betreffende gronden zijn gelegen in een aaneengesloten gebied van ten minste 250.000 m2 (25 hectare), waarvan in elk geval de helft bestaat uit bos, natuurgebied en/of waardevol cultuurlandschap;
b. het terrein zodanig is gelegen dat er geen onacceptabele geluid-, stank- of lichtoverlast is;
c. het terrein uitsluitend wordt gebruikt door toeristische (mobiele) kampeermiddelen;
d. per 10.000 m2 niet meer dan 30 staanplaatsen worden gerealiseerd;
e. een terrein niet groter is dan 10.000 m2;
f. parkeren van voertuigen bij het kampeermiddel niet is toegestaan;
g. er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in de onmiddellijke nabijheid van het kampeerterrein;
h. de maximale verblijfsduur uit 28 overnachtingen bestaat;
i. voorzieningen ten behoeve van het kampeerterrein worden gerealiseerd in bestaande bebouwing;
j. indien geen bestaande bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m2 mag worden opgericht, met een goot- en bouwhoogte van niet meer dan 3 m respectievelijk 5,5 m;
k. de bebouwing uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van het kampeerterrein.

Een besluit tot wijziging wordt niet genomen indien de wijziging leidt tot een onevenredige aantasting van de in lid 1 van het betreffende artikel omschreven waarden.

# Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 Specifieke gebruiksregels

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik voor de locatie aan de Baggelveld 9 te Nietap wordt in elk geval gerekend het in gebruik nemen van gebouwen overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder uitvoering te geven aan de landschapsmaatregelen aan de Baggelveld 9 te Nietap zoals verwoord en gevisualiseerd in het landschappelijk inpassingsplan die als Bijlage 1 van de regels – Landschappelijk inpassing onderdeel uitmaakt van de bestemmingsregels teneinde te komen tot een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;
b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik voor de locatie van het perceel aan de Schapenweg te Nietap wordt in elk geval gerekend het in gebruik nemen van gebouwen overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder uitvoering te geven aan de landschapsmaatregelen voor het perceel aan de Schapenweg te Nietap zoals verwoord en gevisualiseerd in het landschappelijk inpassingsplan die als Bijlage 2 van de regels – Landschappelijk inpassing onderdeel uitmaakt van de bestemmingsregels teneinde te komen tot een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

# Artikel 10 Overige regels

## 10.1 Afstemming waterschap

Bij bouwen, dan wel het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding, wordt de waterbeherende instantie om advies gevraagd.

## 10.2 Afstemming welstandsnota

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte;
- de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden tot het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:

- de goot- en bouwhoogte van gebouwen met niet meer dan 15% afwijken van de in dit plan toegestane goot- en bouwhoogte;
- de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

## 10.3 Afstemming Landschapsbeleidsplan

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, dan wel toepassing te geven aan wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening wordt getoetst of de ontwikkeling past in het bebouwings- en landschapsbeeld, in de zin dat dit in overeenstemming dient te zijn met het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Noordenveld.

# Artikel 11 Overgangsrecht

### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

b. Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van lid 11.1 onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 onder a met maximaal 10%.
c. Lid 11.1 onder a 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.

### 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 lid 11.2 onder a, 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 lid 11.2 onder a, 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.

Lid 11.2 onder a 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 ‘Revitalisering Baggelveld 9 & Woonkavel Schapenweg’.