Valderse III

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	14
Artikel 5	Tuin - 2	15
Artikel 6	Verkeer - verblijf	17
Artikel 7	Wonen - Buitenplaats	18
Artikel 8	Woongebied	21
Artikel 9	Waarde - erfwoningen	24
Artikel 10	Waarde - Landschap	25
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**26**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 12	Algemene bouwregels	27
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 15	Overige regels	30
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**31**
Artikel 16	Overgangsrecht	31
Artikel 17	Slotregel	32
Bijlage bij de regels		**33**
Bijlage 1	**Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging**	**34**
Bijlage 2	**Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven**	**35**
Bijlage 3	**Stedenbouwkundig plan**	**36**
Bijlage 4	**Landschappelijke inpassing**	**37**
Bijlage 5	**Paragraaf Beeldkwaliteit**	**38**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Valderse III" met identificatienummer NL.IMRO.1701.0000BP000000000584-0003 van de gemeente Westerveld;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

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, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een boomkwekerij, een champignonkwekerij, een paardenhouderij gericht op het gebruik (manege) of een wormenkwekerij;

1.8 ambachtelijk wonen:
wonen met een ambachtelijk beroep aan huis tot maximaal milieucategorie 2 zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, waarbij ruimere bouwmogelijkheden tot 150 m^2 bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

1.9 architectonische waarden:
de specifieke kenmerken zoals die tot uitdrukking komen in het functionele karakter, de constructiewijze, de onderlinge verhoudingen van de bouw(onder)delen en het materiaalgebruik in samenhang met de plaats in het landschap en de lokale traditie (volkskundige waarde);

1.10 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.11 bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

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

1.13 bedrijf:
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende activiteiten;

1.14 bestemmingsgrens:
de grens van het bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

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

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

1.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.20 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.21 bouwperceelsgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.23 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;

1.24 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.26 dienstverlening:
het verlenen van financiële, economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, een arts en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.27 eerste verdieping:
tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.28 energietuin:
duurzame energieopwekking in het openbaar groen, niet zijnde windturbines en biomassa;

1.29 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.30 erker:
een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw en ondergeschikt aan het hoofdgebouw in vorm en uitstraling;

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

1.32 geluidsgevoelige functie:
een functie zoals opgenomen in De Wet geluidhinder (Wgh) voor de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen én geluidsgevoelige terreinen tegen het geluid van wegverkeer, spoorwegen en van industrieterreinen

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven

1.33 halfvrijstaande woning:
een woning waarvan het hoofdgebouw aan één zijde is verbonden met het hoofdgebouw van een andere woning;

1.34 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.35 huishouden:
een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;

1.36 kelder:
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

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

1.38 maatsvoeringsvlak:
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.39 nadere eis:
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.40 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.41 omgevingsvergunning:
een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo);

1.42 omgevingsvergunning voor het afwijken:
omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c, jo. artikel 2.12, sub a, onder 1, van de Wabo;

1.43 omgevingsvergunning voor het bouwen:
omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo;

1.44 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, op grond van artikel 2.1, lid 1, onder b, van de Wabo;

1.45 openbare nutsvoorziening:
voorzieningen ten behoeve van een op het openbare net aangesloten voorziening van algemeen nut (gas, water, elektra, etc.), het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.46 overkapping:
een bouwwerk voorzien van een plat dak dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

1.47 peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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

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

1.49 perceelsgrens:
een grens van een perceel;

1.50 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding;

1.51 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.52 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;

1.53 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.54 voorgevelrooilijn:
de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak;

1.55 vrijstaand bijgebouw:
een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

1.56 vrijstaande woning:
een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.57 waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc;

1.58 weg:
een voor gemotoriseerd verkeer geschikt gemaakte strook grond;

1.59 wijziging:
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.60 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, woonwagens niet inbegrepen;

1.61 woonhuis:
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak (dakhellingregels zijn niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de onderste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen).

2.2 de goothoogte:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, 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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of 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. Bij de toepassing van deze bepaling telt een dakoverstek mee, indien het overstek groter is dan 0,7 m dan wel de gezamenlijke oppervlakte van de overstekken groter is dan 4 m^2.

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

2.7 bebouwingspercentage:
een deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.8 de oppervlakte van een overkapping:
tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.11 ondergeschikte bouwonderdelen:
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, ingangspartijen, gevel- en kroonlijsten;
b. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;

buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bos, boswallen en hoogopgaande beplanting;
c. moestuinen;
d. in- en uitritten en paden;
e. speelvoorzieningen;
f. energietuinen;
g. landschappelijke inpassingsmaatregelen ter plaatse aanduiding 'specifieke vorm van groen - voorwaardelijke verplichting landschappelijk inpassing';
h. stallingsruimte ten behoeve van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - stallingsruimte';
i. geluidswerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidswerende voorzieningen toegestaan';
j. ondergrondse afvalinzameling;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen sloten, greppels en wadi's;
l. parkeervoorzieningen;
m. ondergrondse waterbassins;
n. klimaatgebied, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - mogelijke klimaatmaatregelen';

met daaraan ondergeschikt:

o. wegen;
p. pleinen;

met daarbij behorende:

q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
r. paden en verhardingen.

met dien verstande dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd conform de volgende regels.

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

a. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve duurzame energievoorziening in de wijk mag niet meer dan 20 m^2 bedragen;
b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve duurzame energievoorziening in de wijk mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. de oppervlakte van een opstelling/overkapping met zonnepanelen t.b.v energievoorziening in de wijk mag niet meer dan 100 m^2 bedragen;
d. de bouwhoogte van een opstelling/overkapping met zonnepanelen t.b.v. energievoorziening in de wijk mag niet meer dan 4 m bedragen.

e. de gronden ter plaatse van oppervlakte van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - stallingsruimte' mogen voor maximaal 40% worden bebouwd;
f. de bouwhoogte van een gebouw ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van groen - stallingsruimte' mag niet meer dan 6,5 m bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 m;
b. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidswerende voorzieningen toegestaan' mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
c. de bouwhoogte van een zend-/ontvangstinstallatie mag niet meer dan 25 m bedragen;
d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, omvang en inrichting van onsluitingswegen ten behoeve van:

a. de milieusituatie;
b. de veiligheid;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - mogelijke klimaatmaatregelen' wordt in ieder geval gerekend het gebruik die een mogelijke inrichting als gebied voor het nemen van maatregelen, die verband houden met de klimaatontwikkeling, frustreren of onmogelijk maken. Dit wordt beoordeeld aan de hand van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Westerveld.

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

3.5.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm va groen - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voorzover niet geregeld volgens de Boswet of krachtens een op grond van de Boswet vastgestelde verordening;
b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, mits de aaneengesloten oppervlakte ten hoogste één ha bedraagt;
c. het afgraven en/of ophogen van gronden;
d. het dempen en/of graven van sloten, poelen (diameter > 10 m) en/of andere watergangen en/of -partijen;
e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
f. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;

3.5.2 Uitzonderingen

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

a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
c. worden uitgevoerd voor de aanleg van de noodzakelijke landschappelijke inpassing.

3.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld (Bijlage 3).

De in lid 3.5.1 onder a, voorzover het houtwallen betreft, genoemde vergunningen, kunnen voorts slechts worden verleend indien er zódanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
c. ondergeschikte bouwdelen van aangrenzende woningen

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend, gebouwen en overkappingen ten behoeve van de energievoorziening, erkers of andere aan de woning ondergeschikte bouwdelen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

a. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve duurzame energievoorziening in de wijk mag niet meer dan 20 m^2 bedragen;
b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve duurzame energievoorziening in de wijk mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. de oppervlakte van een opstelling/overkapping met zonnepanelen t.b.v energievoorziening in de wijk mag niet meer dan 100 m^2 bedragen;
d. de bouwhoogte van een opstelling/overkapping met zonnepanelen t.b.v. energievoorziening in de wijk mag niet meer dan 4 m bedragen.

4.2.2 Erkers en andere aan de woning ondergeschikte bouwdelen

Voor het bouwen van erkers of andere aan de woning ondergeschikte bouwdelen gelden de volgende bepalingen:

a. aangebouwd aan een hoofdgebouw welke is gelegen binnen de bestemming 'Woongebied';
b. de diepte bedraagt niet meer dan 1,5 meter;
c. de breedte bedraagt niet meer dan 50% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw;
d. de hoogte bedraagt niet meer 3,5 meter, dan wel niet meer dan 50% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

4.2.3 Bouwwerk, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen;
c. erf- en terreinafscheidingen die aan te merken zijn als bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan. Uitsluitend natuurlijke erf- en terreinafscheidingen conform de criteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels zijn toegestaan.

Artikel 5 Tuin - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor achtertuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

met dien verstande dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste aan de bestemming en de aangrenzende bestemming 'Woongebied' worden gebouwd.

5.2.1 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
b. binnen de bestemmingen 'Tuin - 2' en 'Woongebied' mag de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m^2, mits het kavel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen of overkappingen mag niet meer dan 4 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
f. de onder a tot en met h genoemde gebouwen voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. erf- en terreinafscheidingen die aan te merken zijn als bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan. Uitsluitend natuurlijke erf- en terreinafscheidingen conform de criteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels zijn toegestaan.
b. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag maximaal 8 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
b. het gebruiken van bouwwerken voor geluidsgevoelige functies;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
    1. anders dan genoemd in Bijlage 2 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven;
    2. anders dan een ambtelijke bedrijfsactiviteit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - bijzondere woonvorm';
    3. op een oppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen of meer bedraagt dan 50 m^2;

d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast.
e. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken

Artikel 6 Verkeer - verblijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. pleinen;
c. fiets- en voetpaden;
d. bermen en (berm)sloten;
e. groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbijbehorende:

g. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer - verblijf' bestemde gronden mogen uitsluitend overkappingen t.b.v. de energievoorziening en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

6.2.1 Overkappingen t.b.v. energievoorziening

a. de oppervlakte van een opstelling/overkapping met zonnepanelen t.b.v energievoorziening in de wijk mag niet meer dan 100 m^2 bedragen;
b. de bouwhoogte van een opstelling/overkapping met zonnepanelen t.b.v. energievoorziening in de wijk mag niet meer dan 4 m bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte mag niet meer dan 13 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Wonen - Buitenplaats

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;

met daaraan ondergeschikt:

b. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbij behorende:

c. gebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. erven, tuinen en paden;
f. energietuinen;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen - Buitenplaats' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste aan de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. hoofdgebouwen mogen gestapeld worden gebouwd;
c. het aantal woonhuizen mag niet meer bedragen dan 20, waarbij het totaal aantal woningen binnen dit bestemmingsplan niet meer dan 100 mag bedragen;
d. de goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 8,5 m
e. de onder a tot en met c genoemde gebouwen voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels.

7.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m^2.
c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen of overkappingen mag niet meer dan 4 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
f. de onder a tot en met e genoemde gebouwen voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. erf- en terreinafscheidingen die aan te merken zijn als bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan. Uitsluitend natuurlijke erf- en terreinafscheidingen conform de criteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels zijn toegestaan.
b. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag maximaal 8 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waaronder begrepen de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen, en de inrichting van (openbaar) erf ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de landschappelijke inpassing;
c. de parkeermogelijkheden;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing en/of het erf.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. 7.2.1 lid c en toestaan dat er meer dan 20 woningen en in totaal meer dan 100 woningen worden gebouwd mits:
    1. Het aantal woningen past binnen de actuele gemeentelijk woningbouwprogrammering;
    2. Het plan niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bestemmingen;
    3. Het plan niet leidt tot onevenredige gevolgen voor milieu- en omgeving;
    4. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform artikel 12.2;
b. 7.2.1 lid e en 7.2.2 lid f en toestaan dat wordt afgeweken van de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van deze regels indien veranderingen en innovatie in materialen en technieken leiden tot strijdigheid met de beeldkwaliteitseisen, maar maatschappelijk wel noodzakelijk zijn om de transitie uit te voeren.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
    1. anders dan genoemd in Bijlage 2 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven;
    2. op een oppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast.
d. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Wijzigen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen - Buitenplaats' kan worden verlegd of verruimd ten behoeve van een gewenste stedenbouwkundige invulling mits;

a. de verlegging of verruiming niet meer dan 5 m bedraagt;
b. de verlegging of verruiming niet meer dan 25 m^2 bedraagt;

7.6.2 Afwegingskader

De in 7.6.1 genoemde wijziging kan uitsluitend plaatsvinden, mits deze geen negatieve invloed heeft op:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de parkeersituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing en/of het erf;
e. de waterberging in het gebied.

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
b. ambachtelijke bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - ambachtelijk wonen'.

met daaraan ondergeschikt:

c. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbij behorende:

d. gebouwen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. erven, tuinen en paden;
g. openbare wegen;
h. parkeervoorzieningen;
i. in- en uitritten;
j. groenvoorzieningen;
k. speelvoorzieningen;
l. nutsvoorzieningen;
m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Woongebied' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste aan de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen i.c. woonhuizen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen vrijstaand, half-vrijstaand, geschakeld of aaneen worden gebouwd;
b. in afwijking van lid a mogen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
c. het aantal woonhuizen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, waarbij het totaal aantal woningen binnen dit bestemmingsplan niet meer dan 100 mag bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - ambachtelijk wonen', 'ambachtelijk wonen:' is toegestaan;
e. het aantal aaneen te bouwen woningen mag niet meer dan 8 bedragen;
f. de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van halfvrijstaande of aaneengebouwde woonhuizen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
g. de goothoogte van woningen en gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 7,5 m.
h. In afwijking van lid g mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte.
i. de onder a tot en met h genoemde gebouwen voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels.

8.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 2 m bedragen;
b. in afwijking van het gestelde onder a geldt voor serres dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 0,5 m mag bedragen, met dien verstande dat een dergelijke uitbouw niet meer dan 1 m uit de zijgevel mag steken;
c. de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
d. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 80 m^2, mits het kavel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
e. in afwijking van lid d mag de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' en ten behoeve van 'ambachtelijk wonen:' niet meer bedragen dan 150 $m^{2;}$
f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen of overkappingen mag niet meer dan 4 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
i. de onder a tot en met h genoemde gebouwen voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. erf- en terreinafscheidingen die aan te merken zijn als bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan. Uitsluitend natuurlijke erf- en terreinafscheidingen conform de criteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels zijn toegestaan.
b. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag maximaal 8 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waaronder begrepen de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen, en de inrichting van (openbaar) erf ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de landschappelijke inpassing;
c. de parkeermogelijkheden;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing en/of het erf.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. 8.2.1 lid c en toestaan dat er meer woningen kunnen worden gebouwd per bouwvlak en in totaal meer dan 100 woningen worden gebouwd mits:
    1. Het aantal woningen past binnen de actuele gemeentelijk woningbouwprogrammering;
    2. Het plan niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bestemmingen;
    3. Het plan niet leidt tot onevenredige gevolgen voor milieu- en omgeving;

4. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform artikel 12.2;

b. 8.2.1 onder g en toestaan dat wordt afgeweken van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.
c. 8.2.1 lid 1 en 8.2.2 lid i en toestaan dat wordt afgeweken van de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van deze regels indien veranderingen en innovatie in materialen en technieken leiden tot strijdigheid met de beeldkwaliteitseisen, maar maatschappelijk wel noodzakelijk zijn om de transitie uit te voeren.

8.4.2 Afwegingskader

Een in 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing en/of het erf;
d. de waterberging in het gebied.

8.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
    1. anders dan genoemd in Bijlage 2 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven;
    2. anders dan een ambtelijke bedrijfsactiviteit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - bijzondere woonvorm';
    3. op een oppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen of meer bedraagt dan 50 m^2;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast.
d. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.5 onder c ten behoeve van bed & breakfast mits:

a. de logiesoppervlakte plaatsvindt binnen het woonhuis een aan-of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw. Er wordt uitgegaan van de bestaande entree;
b. de ruimte voor bed en breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het oppervlak van de woning met een maximum van 50 m2;
c. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
d. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 9 Waarde - erfwoningen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - erfwoningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het creëren en behouden van woonvormen in de vorm van kenmerkende Drentse boerenerven zoals uitgewerkt het ruimtelijke concept dat is neergezet is in het Stedenbouwkundig plan in Bijlage 3 en de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5.

9.2 Bouwregels

Gronden binnen deze dubbelbestemming komen niet in aanmerking voor het vergunningsvrij bouwen van dakkapellen en/of erf- of perceelsafscheidingen als bedoeld in artikel 2 lid 3 en 12 bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht, zoals dat luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Artikel 10 Waarde - Landschap

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor het creëren van een stedenbouwkundige opzet die de wijk verbind met het aangrenzende landschap zoals uitgewerkt in het ruimtelijke concept dat is neergezet is in het Stedenbouwkundig plan in Bijlage 3 en de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5.

10.2 Bouwregels

Gronden binnen deze dubbelbestemming komen niet in aanmerking voor het vergunningsvrij bouwen van erf- of perceelsafscheidingen als bedoeld in artikel 2 lid 12 bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht, zoals dat luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Ondergeschikte afwijking bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bestemmingen worden overschreden door:

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

12.2 Parkeer-, laad- en losruimte

12.2.1 Parkeerruimte

a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte. Daarbij mag rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.
b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Toekomstbestendig Parkeren" van het CROW (publicatie 381, december 2018) waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

12.2.2 Laad- en losruimte

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

12.2.3 Nadere eisen

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

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

12.2.4 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.2.1

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

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. het gebruik van de gronden als een paardrijbak;
f. een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, waarbij:
    1. de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren" (publicatie 381, december 2018) van het CROW waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen;
    2. alleen wordt gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.

13.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan het (laten) aanleggen en in stand houden van kabels en leidingen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:

1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is;
2. hoogspanningsleidingen;
3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer;

13.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het bouwen en gebruiken/het in gebruik laten nemen van bouwwerken welke kunnen worden gebouwd en gebruikt overeenkomstig de in artikel 7.1, 8.1 en 9.1opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding 'specifeke vorm van groen - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' conform het in Bijlage 4 opgenomen landschappelijk inpassingsplan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 7.1, 8.1 en 9.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in het in Bijlage 4 opgenomen landschappelijk inpassingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

a. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmingsvlakken van de bestemming 'Woongebied' worden overschreden ten behoeve van een gewenste stedenbouwkundige invulling;
b. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
c. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 15% van die maten, afmetingen en percentages en maximaal 15% vergroten van een bouwvlak voor het bouwen met EPC=0 dan wel 10% bij lager dan EPC=0,2 waarbij ook andere verduurzamingsmaatregelen die niet bij wet worden voorgeschreven, waarbij de mate van verduurzaming bepalend is voor het toe te kennen afwijkingspercentage. Deze regels gelden uitsluitend zo lang de wettelijke normering nog niet zijn aangepast aan bovengenoemde EPC-waarden. Deze regels zijn niet van toepassing als de wettelijke normering een lagere EPC-waarde vereist dan in dit artikel is genoemd.
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, voor zover de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
e. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen zullen worden overschreden, voor zover een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
f. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes zullen worden gebouwd mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m^3 bedraagt;
g. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
h. ten aanzien van het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,5 m;

Artikel 15 Overige regels

15.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door welstandscriteria.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheeld worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van het plan.

16.2 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 bepaalde 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 word verkleind.

c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Valderse III' van de gemeente Westerveld.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging

Bijlage 2 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven

Bijlage 3 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 4 Landschappelijke inpassing

Bijlage 5 Paragraaf Beeldkwaliteit