Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 2
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 8

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 9
Artikel 3 Agrarisch 9

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 12
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 12
Artikel 5 Algemene gebruiksregels 13
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels 14
Artikel 7 Overige regels 16

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 17
Artikel 8 Overgangsrecht 17
Artikel 9 Slotregel 18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. plan:
het bestemmingsplan Valthermond, Noorderdiep 74 met identificatienummer NL.IMRO.1681.08BP0017-VG01 van de gemeente Borger-Odoorn;

b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

c. 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;

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

e. aan een woning gebonden beroep of bedrijf:
het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie centraal staat.
Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus, makelaardij en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder een aan een woning gebonden beroep of bedrijf;

f. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, inclusief een productiegebonden paardenhouderij;

g. agrarisch bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond waarop bebouwing met een hoofdgebouw en bijbehorende gebouwen van een agrarisch bedrijf is toegestaan;

h. agrarische hobbyactiviteit:
het houden van dieren op een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige wijze, waarop het Activteitenbesluit niet van toepassing is;

i. agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf:
een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;

j. akkerbouw:
de vorm van grondgebonden agrarisch bedrijf die zich uitsluitend of in hoofdzaak bezighoudt met de grootschalige teelt van veldgewassen op of in de open grond;

k. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

l. bed & breakfastvoorziening:
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt met maximaal 2 kamers en maximaal 6 personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken van de (bedrijfs)woning en die geen zelfstandige eenheid mag zijn of kan verworden tot een zelfstandige eenheid;

m. bedrijf:
een inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, handel, vervoer of nijverheid;

n. bedrijfsbebouwing:
één of meerdere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de uitoefening van een bedrijf, waaronder niet wordt begrepen een bedrijfswoning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;

o. bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

p. belemmeringenstrook:
een strook grond of water waaraan beperkingen kunnen worden opgelegd in verband met de veiligheid van ondergrondse en/of bovengrondse leidingen;

q. beperkt kwetsbaar object:
een object als bedoeld in artikel 1, sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

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

s. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

t. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

v. 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;

w. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

y. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

aa. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

bb. carport:
een geheel of gedeeltelijk overdekte opstelplaats voor een auto welke ten minste aan twee zijden open is, geen gebouw zijnde;

cc. cultuurgrond:
grasland, akkerbouw- of tuingronden (waaronder de houtteelt), met uitzondering van bos;

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

ee. erf:
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

ff. erfinrichtingsplan:
plan dat aangeeft op welke wijze een nieuwe ontwikkeling binnen de bestaande erfstructuur wordt ingepast; tot deze inpassing behoren de situering van de opstallen en de inrichting van het erf, waaronder de erfbeplanting ten opzichte van het landschap;

gg. gebouw:

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

hh. hogere grenswaarde
een in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van gevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

ii. hoofdgebouw:
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

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

kk. huishouden:
een zelfstandig persoon dan wel een samenwonend persoon of groep van personen met een mate van verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een complex van ruimte gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

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

mm. kil- of zakgoot:
de schuin aflopende goten welke zich bevinden in de overgang (kil) tussen twee naar binnen gerichte dakvlakken;

nn. mestbassin:
een voorziening, niet zijnde een opslagtank of verpakking, die bestemd en geschikt is voor het bewaren van drijfmest;

oo. mestsilo:
een opslagplaats voor dierlijke mest, niet zijnde mestbassin, mestzak of mestkelder en geheel of grotendeels gelegen boven het aansluitende terrein;

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

qq. neventak agrarisch bedrijf:
activiteiten die niet rechtstreeks tot de bedrijfsvoering van de agrarische hoofdactiviteit behoren en die op basis van de standaardopbrengst (SO) norm daaraan ondergeschikt zijn, hierbij kan worden gedacht aan glastuinbouw, intensieve veehouderij of mestvergisting;

rr. oorspronkelijk agrarisch gebouw:

a. bebouwing die de afgelopen 15 jaar nog feitelijk agrarisch is gebruikt of die in het vorige bestemmingsplan een agrarische bestemming had en
b. waarvan het hoofdgebouw het uiterlijk van een boerderij heeft;

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

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

uu. peil:
1. peil gebouw:
   de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. peil ander bouwwerk:
   de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

vv. permanente bewoning:
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

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

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

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

zz. voorgevel
de naar de weg, het voetpad of andere openbare ontsluiting toegekeerde gevel van een gebouw, met dien verstande dat slechts één gevel als zodanig kan worden aangemerkt;

aaa. wonen
het verblijf houden of gehuisvest zijn in een woning;

bbb. woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. 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;

c. 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;

d. 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;

e. 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 plaatste van het bouwwerk;

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding ‘akkerbouw’ uitsluitend akkerbouwbedrijven zijn toegestaan;
b. een agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf als ondergeschikt bedrijfsonderdeel;
c. cultuurgrond;

en tevens voor:

d. de instandhouding van de aanwezige landschappelijke waarde;

met de daarbij behorende:

e. openbare nutsvoorzieningen;
f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
g. verkeersdoeleinden in de vorm van landbouw- en kavelontsluitingswegen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf gelden de volgende regels:

a. de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. bij het bouwen van nieuwe gebouwen en overkappingen met een inhoud van meer dan:
    1. 500 m3 dient het bouwplan vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan;
    2. 2.000 m3 dient het bouwplan vergezeld te gaan van een landschappelijk inpassingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bestaande bebouwing;
    3. de erfbeplanting moet worden aangelegd en instandgehouden conform het erfinrichtingsplan respectievelijk landschappelijk inpassingsplan; deze verplichting wordt als voorwaarde bij de omgevingsvergunning opgenomen.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen worden uitsluitend gebouwd ten behoeve van het gevestigde agrarische bedrijf;
b. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;
c. de agrarische bedrijfsgebouwen bestaan uit één bouwlaag;
d. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m indien zij voor de naar de weg gekeerde gevel van het gebouw of het verlengde hiervan worden opgericht, en in overige gevallen ten hoogste 2 m;
b. de bouwhoogte van torensilo’s bedraagt ten hoogste 12 m;
c. de bouwhoogte van sleufsilo’s bedraagt ten hoogste 3 m;
d. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 5 m.
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.2 onder b, voor de verhoging van de goothoogte en bouwhoogte tot respectievelijk tot 5,5 m en 14 m, mits de bedrijfskundige noodzaak kan worden aangetoond;
b. lid 3.2.2 onder b, voor een verhoging van de kil- of zakgoot tot 5,5 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

Ondergeschikte nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor ondergeschikte nevenactiviteiten, zoals genoemd in de bij deze regels behorende 'Lijst nevenactiviteiten bij recht bij agrarische bedrijven' is toegestaan, mits:

a. de activiteiten ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering;
b. de activiteiten geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
c. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
d. er geen opslag en/of stalling van goederen en materiaal plaatsvindt buiten de bedrijfsgebouwen.

3.4.2 Strijdig gebruik

Bewoning bedrijfsgebouwen, verblijfsrecreatie en reclamedoeleinden

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 bedrijfsgebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning en de daarbij behorende gebouwen, voor bewoning;
b. het gebruik van de gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatie;
c. het gebruik van gronden voor reclamedoeleinden, anders dan voor het op de gronden gevestigde agrarisch bedrijf;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omzetten bedrijfswoning naar plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van wonen in de bedrijfswoning, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf waarvan de woning deel uitmaakt, mits:

a. het aantal woningen binnen het bouwvlak niet toeneemt;
b. omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering;
c. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Na het toestaan van de afwijking blijft de bestemming 'Agrarisch' en zijn de bouwregels van lid 3.2 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de oppervlakte van de woning, inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet wordt meegerekend met de oppervlakte van het bouwvlak en met dien verstande dat ten behoeve van het agrarisch bedrijf de bouw van een nieuwe bedrijfswoning niet is toegestaan.

3.5.2 Vrijgekomen agrarische bedrijven

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan, na bedrijfsbeëindiging, van de volgende functies in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen:

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

Daarnaast gelden de volgende afwegingscriteria:

- Karakteristiek:

Naarmate een boerderij met een eigen bouwstijl en een duidelijke relatie tussen vorm, functie en situatie meer kenmerkend is voor het veenkoloniale landschap of een bepaalde tijd, is het minder aanvaardbaar als door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan typische kenmerken.

- Verkeer:

De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de aspecten stof, geur en geluid. Hierbij is de milieuwetgeving toetsingskader.

- Landschap:

Om een negatieve uitstraling op de omgeving te voorkomen, dient het onbebouwde erf niet te worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene gebruiksregels

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

Als strijdig gebruik wordt in elk geval aangemerkt:
a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen voor permanente bewoning.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

6.2 Bed and breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat in de woning en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken logies wordt verstrekt in de vorm van bed and breakfast. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

1. gebruik dient te worden gemaakt van de hoofdentree en andere voorzieningen van de woning;
2. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige eenheid;
3. de omvang van het verstrekken van logies dient ten opzichte van de huidige bestaande functie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning van ondergeschikte betekenis te zijn tot maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning of bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 75 m²;
4. de bed and breakfastvoorziening biedt ruimte aan maximaal zes personen in maximaal twee slaapkamers;
5. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
6. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
7. er mag geen extra inrit worden gemaakt als gevolg van de realisatie van een bed and breakfastvoorziening;
8. een bed and breakfastvoorziening is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning;
9. de initiatiefnemer van de bed and breakfastvoorziening dient zelf de hoofdbewoner van de woning of bedrijfswoning te zijn.

6.3 Recreatieappartementen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat een recreatieappartement wordt gerealiseerd in een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

a. de oppervlakte van het recreatieappartement bedraagt niet meer dan 50 m2;
b. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
c. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
d. er mag geen extra inrit worden gemaakt voor het recreatieappartement;
e. een recreatieappartement is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning;
f. de initiatiefnemer van het recreatieappartement dient zelf de hoofdbewoner van de woning of bedrijfswoning te zijn.

6.4 Gereguleerde overnachtingsplaats voor campers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor de realisatie van een gereguleerde overnachtingsplaats voor campers.
Voor de situering, inrichting en het gebruik zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a. de overnachtingsplaats mag uitsluitend worden gebruikt voor campers;
b. het aantal camperplaatsen per overnachtingsplaats bedraagt minimaal 5 en maximaal 10, met dien verstande dat het totaal aantal camperplaatsen in de gemeente niet meer dan 50 mag bedragen;
c. er worden voorzieningen aangelegd voor drinkwater, afval(water) en elektriciteit;
d. de bouw van nieuwe gebouwen voor voorzieningen is niet toegestaan;
e. de afstand van de overnachtingsplaats tot woningen van derden en/of andere geluidgevoelige bebouwing bedraagt minimaal 50 m;
f. de overnachtingsplaats is zodanig gesitueerd dat er sprake is van een goede sociale veiligheid, zoals nabijheid van en zichtbaarheid vanaf bebouwing en wegen;
g. er wordt voorzien in een goede openbare verlichting;
h. het gebruik van de overnachtingsplaats is gedurende het hele jaar toegestaan;
i. de aanvraag voor een omgevingsvergunning gaat gepaard met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de gereguleerde overnachtingsplaats; het gebruik van het terrein is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan.

6.3 Voorwaarden

De in lid 6.1 tot en met 6.2 bedoelde omgevingsvergunning mag alleen worden verleend indien de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gebouwen;
b. de verkeersveiligheid;
c. het straat- en bebouwingsbeeld;
d. natuur en landschap.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Uitsluiting seksinrichting

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

7.2 Afstemming Wet natuurbescherming

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

7.3 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381 en dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

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

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als ‘Regels van het bestemmingsplan Valthermond, Noorderdiep 74’.