Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Artikel 4 Waarde - Archeologie

Artikel 5 Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Artikel 9 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

Artikel 11 Slotregel

Bijlagen

1. Nevenactiviteiten

2. Landschapsplan

CONCEPT

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 2e Exloërmond, Zuiderdiep 380a met identificatienummer NL.IMRO.1681.14BP0009-OW01 van de gemeente Borger-Odoorn;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan woning gebonden beroep of bedrijf:

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

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

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels eisen 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 agrarisch bedrijf:

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

1.7 agrarisch bouwperceel:

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

1.8 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;

1.9 bebouwde oppervlakte

de som van de oppervlakte van alle gebouwen op een bouwperceel;

1.10 bebouwing:

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

CONCEPT

1.11 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;

1.12 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;

1.13 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 voor het bouwen;
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;

Bestaande situatie als bedoeld in lid 3.4.2 sub b:

1. de activiteit die is toegestaan ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan op grond van een vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming of een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.2aa onderdeel a van het Besluit omgevingsrecht is aangehaakt
2. indien een vergunning als bedoeld onder a ontbreekt: het feitelijke en planologisch legale gebruik ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

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

1.17 biovergisting (co)vergisting:

het vergisten van dierlijke mest en andere organische (afval)stromen waardoor biogas ontstaat, dat kan worden gebruikt als duurzame energie;

1.18 bouwen:

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

CONCEPT

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

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 carport:

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

1.25 cultuurgrond:

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

1.26 detailhandel:

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

1.27 erf:

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

1.28 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;

1.29 gebouw:

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

1.30 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

CONCEPT

1.31 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;

1.32 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;

1.33 intensieve veehouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en die gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden melkveehouderij en het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet;

1.34 kaasmakerij:

ruimte waarin melk wordt verwerkt tot kaas en overige zuivelproducten;

1.35 karakteristieke gebouwen:

gebouwen die behoren tot het cultureel erfgoed vanwege hun cultuurhistorische waarde, architectonische en/of kunsthistorische waarde, situationele en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid;

1.36 kil- of zakgoot:

de schuin aflopende goten welke zich bevinden in de overgang (kil) tussen twee naar binnen gerichte dakvlakken;

1.37 kleinschalig kampeerterrein:

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

1.38 landschappelijk inpassingsplan:

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

1.39 landschappelijke waarden:

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

CONCEPT

1.40 logies:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf bieden aan een recreant of tijdelijke werknemer, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

1.41 meststilo:

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

1.42 mobiel kampeermiddel:

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

1.43 monovergisting:

het kleinschalig vergisten van uitsluitend dierlijke meststoffen tot een hoeveelheid van maximaal 25.000 m^3 per jaar;

1.44 Natura 2000-gebied:

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

1.45 natuurlijke waarden:

biotische en abiotische waarden van een gebied;

1.46 nevenactiviteiten:

activiteiten die ruimtelijk in aard en omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie ter plekke;

1.47 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 biovergisting (co-vergisting);

1.48 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;

1.49 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat functioneert als overdekking en dat met een of twee wanden is omgeven; hieronder wordt in elk geval een carport verstaan;

1.50 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;

CONCEPT

1.51 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.52 plattelandswoning:

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

1.53 productiegerichte paardenhouderij:

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht, die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden; hiertoe behoren onder andere hengstenstations, KI-stations, opfokbedrijven en stoeterijen;

1.54 rijstrook:

het deel van een rijbaan dat de breedte heeft van een voertuig, plus enige speling aan beide zijden;

1.55 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, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.56 stalvloeroppervlakte:

de gezamenlijke vloeroppervlakte van de stalruimtes waarin dieren worden gehouden op de wijze van een intensieve veehouderij, alsmede de hiermee onlosmakelijk verbonden ruimtes waaronder gang- en looppaden;

1.57 stikstofdepositie:

het neerslaan van stikstof uit de lucht op een oppervlakte; de depositie wordt uitgedrukt in mol per hectare per jaar (mol/ha/jaar);

1.58 verblijfsrecreatie:

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

1.59 verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter:

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

1.60 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;

CONCEPT

1.61 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;

1.62 woning:

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

1.63 zomerseizoen:

de periode van 1 maart tot 1 november;

1.64 zorgboerderij:

een voorziening waar mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, psychiatrische cliënten of zorgbehoevende ouderen met een zorg- of hulpvraag terechtkunnen voor dagbesteding, dagopvang of arbeidstraining.

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 overig bouwwerk 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 plaatste van het bouwwerk.

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

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

CONCEPT

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.

CONCEPT

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 ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' uitsluitend grondgebonden (melk)veehouderijbedrijven zijn toegestaan;
b. kaasmakerij als ondergeschikt bedrijfsonderdeel;
c. het kleinschalig vergisten van dierlijke mest (monovergisting);
d. een agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf als ondergeschikt bedrijfsonderdeel;
e. cultuurgrond;

en tevens voor:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Agrarische bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de agrarische bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd ten behoeve van het gevestigde agrarische bedrijf;
c. bij het bouwen van nieuwe gebouwen en overkappingen met een inhoud van meer dan 500 m^3 dient het bouwplan vergezeld te gaan van een inrichtingsschets en een beplantingsplan; het gebruik van de nieuwe bebouwing is uitsluitend toegestaan indien de erfinrichting en beplanting is uitgevoerd en in stand gehouden conform de erfinrichtingsschets en het beplantingsplan;
d. 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;
e. de agrarische bedrijfsgebouwen voor het houden van vee bestaan uit één bouwlaag;
f. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 5 m.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

CONCEPT

a. alle bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van perceelafscheidingen en de waterhuishouding;
b. de bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt:
    1. van torensilo's ten hoogste 12 m;
    2. van sleufsilo's ten hoogste 3 m;
    3. van overige bouwwerken ten hoogste 8 m;
    4. van perceel- en erfafscheidingen ten hoogste 1 m indien zij voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning of het verlengde hiervan worden opgericht, en in overige gevallen ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte buiten het bouwvlak bedraagt:
    1. van perceelafscheidingen ten hoogste 1 m;
    2. van overige bouwwerken ten hoogste 3 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 3.2.1, onder e, 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 3.2.1, onder a en c, voor het bouwen van een voorzieningengebouw voor kleinschalig kamperen, zoals bedoeld in lid 3.5.1, onder i, met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

a. Ondergeschikte nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor ondergeschikte nevenactiviteiten, zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 1 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

a. Bewoning bedrijfsgebouwen, verblijfsrecreatie en reclamedoeleinden

Onder strijdig gebruik met deze bestemming 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;

CONCEPT

b. Toename stikstofdepositie

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruik van gronden en bebouwing binnen het agrarisch bouwperceel voor het houden van vee, indien dit, ten opzichte van de bestaande situatie, leidt tot een toename van de stikstofdepositie vanaf het betreffende agrarisch bouwperceel op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

c. Landschapsplan

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van gronden die niet zijn ingericht en vervolgens niet ingericht blijven overeenkomstig het landschapsplan, zoals opgenomen in Bijlage 2. Onderdeel van dit plan is de waterhuishoudkundige maatregel (waterberging). Het inrichten en ingericht blijven geldt twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een kaasmakerij.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kleinschalig kampeerterrein

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.2 sub a onder b, voor het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen.

Voor de situering, inrichting en het gebruik zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a. het perceel waarop het kleinschalig kampeerterrein wordt gesitueerd, heeft een oppervlakte van minimaal 5.000 m^2;
b. de oppervlakte van het kleinschalig kampeerterrein bedraagt niet meer dan 5.000 m^2;
c. de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot andere woningen en/of andere geluidgevoelige bebouwing bedraagt minimaal 50 m;
d. de onderlinge afstand tussen kleinschalige kampeerterreinen en de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot andere kampeerterreinen bedraagt minimaal 500 m;
e. het kleinschalig kampeerterrein grenst aan de woning van de betreffende eigenaar/beheerder;
f. de aanvraag voor een omgevingsvergunning gaat gepaard met een voorstel tot landschappelijke inpassing van het kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn'; indien het kampeerterrein binnen het bouwperceel is gesitueerd volstaat een erfinrichtingsschets met beplantingsplan; indien het kampeerterrein buiten het bouwperceel ligt moet een landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld; het gebruik van het terrein is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform de erfinrichtingsschets respectievelijk het landschappelijk inpassingsplan;
g. het gebruik van het kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november; buiten deze periode mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
h. chalets, trekkershutten en stacaravans zijn niet toegestaan;
i. sanitaire voorzieningen en andere voorzieningen, zoals een kantine, mogen uitsluitend binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Indien kan worden aangetoond dat dit feitelijk niet mogelijk is, is een zelfstandige sanitaire eenheid, dan wel andere voorzieningen, zoals een kantine, tot een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m toegestaan, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bedrijven hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

CONCEPT

3.5.2 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.

3.5.3 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.

CONCEPT

- 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.

3.5.4 Biovergisting

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 sub e, voor het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in combinatie met de biovergisting ((co)vergisting) van mest, mits:

a. het bedrijf in hoofdzaak eigen geproduceerde mest verwerkt en eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toevoegt; de co-vergiste mest wordt in hoofdzaak gebruikt op de gronden die tot het bedrijf behoren of wordt naar derden afgevoerd; of:
b. het bedrijf in hoofdzaak aangevoerde mest verwerkt, geproduceerd door derden en eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toevoegt; de co-vergiste mest wordt in hoofdzaak gebruikt op de tot het bedrijf behorende gronden;
c. 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;
d. er sprake is van een bouwperceel, gelegen aan een weg die berekend is op zwaar verkeer;
e. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieu- en veiligheidssituatie, waarbij er minimaal een afstand van 50 meter van de vergistingsinstallatie tot geurgevoelige en/of kwetsbare objecten moet worden aangehouden, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de biovergisting niet wordt gecombineerd met andere nevenactiviteiten binnen het agrarisch bedrijf waarbij personen binnen de risicocontour van de biogasopslag verblijven (zoals kinderopvang, zorgboerderij, verblijfsrecreatie);
g. er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing.

CONCEPT

Artikel 4 Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke, en cultuurhistorische waarden van de Veeonontginningen, alsmede de bescherming van de aardkundige waarden.

De waarden en kenmerken van het landschap zijn:

- rationeel verkavelingspatroon als resultaat van het ontginningssysteem van kanalen en wijken;
- stelsel van (inmiddels gedempte) 'diepen' haaks op het Stadskanaal; zowel een enkel- als
- dubbelkanaalsysteem (Valthermond en Nieuw-Buinen);
- haaks op de diepen een duidelijk ritmiek van 'wijken' (sloten) die de kavels scheiden;
- lange bebouwingslinten langs de (voormalige) diepen met boerderijen en beplante erven zorgen voor verdichting en beslotenheid;
- grote mate van openheid tussen de bebouwingslinten;
- doorzichten vanuit het bebouwingslint richting het weidse achterliggende land.

De waarden en kenmerken van de erven zijn:

- boerderijen liggen op de kop van de kavel binnen de verkavelingsstructuur;
- van oudsher een duidelijk onderscheid tussen een voor- en een achtererf;
- royale erfbeplanting, vaak aan weerszijden van het erf in de richting van de verkaveling;
- diverse grote, vaak fraai gedetailleerde boerderijen in een ruime opzet met fors voorerf.

De waarden en kenmerken van de ondergrond zijn:

- veenvlakte;
- enkele dekzandkoppen en dalvormige laagtes.

De waarden van het landschap en erven zijn beschreven in het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn'.

4.2 Specifieke gebruiksregels

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

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf;
b. het ophogen van de bodem;
c. het diepploegen, mengwoelen of afgraven, dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en het ontginnen;
d. het afvoeren van keien groter dan 50 cm doorsnede.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken en geen werkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
    1. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd;

CONCEPT

2. het aanleggen, verwijderen en/of verharden van wegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en dagrecreatieve voorzieningen;
3. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
4. het aanleggen van lijnvormige beplantingen;
5. het dempen, graven en verleggen van sloten die dienen als kenmerkende kavelscheiding, haaks op de ontginningsas;
6. het zoeken naar delfstoffen (seismisch onderzoek en exploratieonderzoek).

b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen.

c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichting)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.

De onder a bedoelde vergunning mag geen afbreuk doen aan de in lid 4.1 omschreven waarden.

CONCEPT

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene 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 bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen voor permanente bewoning;
c. het gebruik van (een deel van) de woning voor een bed & breakfastvoorziening, met uitzondering van bed & breakfastvoorzieningen die met een omgevingsvergunning zijn vergund;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als recreatieappartement, met uitzondering van recreatieappartementen die met een omgevingsvergunning zijn vergund;
e. het gebruik van gronden voor kleinschalig kampeerterrein, met uitzondering van de kleinschalige kampeerterreinen die met een omgevingsvergunning zijn vergund.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 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 niet meer dan 5,00 m wordt aangebracht;
c. het bepaalde in het plan voor het houden van kortdurende evenementen.

7.2 Bed & breakfastvoorziening

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 worden verstrekt in de vorm van een bed & breakfast. Hierbij worden de volgende voorwaarden in acht genomen:

1. er wordt gebruik gemaakt van de hoofdentree en andere voorzieningen van de woning;
2. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige eenheid;
3. de omvang van het verstrekken van logies moet ten opzichte van de huidige bestaande functie van de woning van ondergeschikte betekenis zijn en bedraagt tot niet meer dan 50% van het vloeroppervlak van de woning of bedrijfswoning met een oppervlakte van niet meer dan 75 m²;
4. de bed & breakfastvoorziening biedt ruimte aan niet meer dan zes personen in niet meer dan twee slaapkamers;
5. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;

CONCEPT

6 het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden;
7. er mag geen extra inrit worden gemaakt als gevolg van de realisatie van een bed & breakfastvoorziening;
8. een bed & breakfastvoorziening is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie van de woning;
9. de initiatiefnemer van de bed & breakfastvoorziening moet zelf de hoofdbewoner van de woning of bedrijfswoning zijn.

7.3 Recreatieappartementen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat een recreatieappartement wordt gerealiseerd in de woning, de aangebouwde bijbehorende bouwwerken en/of een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Hierbij worden de volgende voorwaarden in acht genomen:

1. de oppervlakte van het recreatieappartement bedraagt niet meer dan 50 m2;
2. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
3. het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden;
4. er mag geen extra inrit worden gemaakt voor het recreatieappartement;
5. een recreatieappartement is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie van de woning;
6. de initiatiefnemer van het recreatieappartement moet zelf de hoofdbewoner van de woning of bedrijfswoning zijn.

7.4 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:

1. de overnachtingsplaats mag uitsluitend worden gebruikt voor campers;
2. het totaal aantal camperplaatsen in de gemeente mag niet meer dan 50 bedragen;
3. er worden voorzieningen aangelegd voor drinkwater, afval(water) en elektriciteit;
4. de bouw van nieuwe gebouwen voor voorzieningen is niet toegestaan;
5. de afstand van de overnachtingsplaats tot woningen van derden en/of andere geluidgevoelige bebouwing bedraagt minimaal 50 m;
6. de overnachtingsplaats is zodanig gesitueerd dat er sprake is van een goede sociale veiligheid, zoals nabijheid van en zichtbaarheid vanaf bebouwing en wegen;
7. er wordt voorzien in een goede openbare verlichting;
8. het gebruik van de overnachtingsplaats is gedurende het hele jaar toegestaan;
9. 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.

7.5 Voorwaarden

De in lid 7.1 tot en met 7.4 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

CONCEPT

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gevoelige objecten en/of bedrijven;
- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- natuur en landschap.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Uitsluiting seksinrichting

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

8.2 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.

8.3 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

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, moeten na de realisering in stand worden gehouden.
d. Het college van burgemeester en wethouders kan 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.

CONCEPT

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Zuiderdiep 380A van de gemeente Borger-Odoorn.'

CONCEPT