

**Regels**

**Ontwerp**

**Bestemmingsplan**

**Woningbouw en IJsbaan Vredenheimseweg**

**Grolloo**

**Gemeente Aa en Hunze**

## **Inhoudsopgave**

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                                                  | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</b>                                           | <b>3</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                                                            | 3         |
| Artikel 2 Wijze van meten                                                      | 9         |
| <b>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</b>                                           | <b>11</b> |
| Artikel 3 Agrarisch - Esdorpenlandschap                                        | 11        |
| Artikel 4 Water                                                                | 15        |
| Artikel 5 Wonen                                                                | 17        |
| Artikel 6 Waarde - Archeologie 5                                               | 23        |
| Artikel 7 Waarde - Beschermwaardig houtopstand                                 | 26        |
| <b>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</b>                                             | <b>29</b> |
| Artikel 8 Anti-dubbeltelregel                                                  | 29        |
| Artikel 9 Algemene bouwregels                                                  | 30        |
| Artikel 10 Algemene gebruiksregels                                             | 31        |
| Artikel 11 Algemene afwijkingsregels                                           | 32        |
| Artikel 12 Overige regels                                                      | 33        |
| <b>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>                                    | <b>35</b> |
| Artikel 13 Overgangsrecht                                                      | 35        |
| Artikel 14 Slotregel                                                           | 36        |
| <b>Bijlagen bij regels</b>                                                     | <b>37</b> |
| <b>Bijlage 1      Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten</b> | <b>38</b> |

# Regels

## Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan Woningbouw en IJsbaan Vredenheimseweg Grolloo met identificatienummer NL.IMRO.1680.GRWBVREDENHEIMSEWG-OB01 van de gemeente Aa en Hunze.
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 aan-huis-verbonden beroep:**  
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 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 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, al dan niet in combinatie met volledig bedrijfseigen mestbewerking/-verwerking en mestraffinage;
- 1.7 ander bouwwerk:**  
een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;
- 1.8 archeologisch monument:**  
terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die daarom op grond van de Monumentenwet worden beschermd;

**1.9 archeologisch onderzoek:**

het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, en/of aan de hand van veldonderzoek;

**1.10 archeologische verwachting:**

het vermoeden over het voorkomen van archeologische waarden in een gebied;

**1.11 archeologische waarden:**

waarden die aan een terrein en/of gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

**1.12 bassin:**

een mest- of waterbak voor de opslag van mest of water ten behoeve van agrarische en glastuinbouwactiviteiten;

**1.13 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

**1.14 bestaand:**

ten aanzien van de legaal aanwezige en vergunde bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

**1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.16 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.17 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of overkapping;

**1.18 blaastunnel:**

een luchtzak gevuld met lucht en warmte, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

**1.19 boomteelt:**

de teelt van boomkwekerijgewassen;

**1.20 bouwen:**

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

- 1.21 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.22 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.23 bouwperceelgrens:**  
een grens van een bouwperceel;
- 1.24 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;
- 1.25 bouwvoor:**  
de bovenste, veel bewerkte en vaak met humus materiaal verrijkte laag van de grond;
- 1.26 bouwwerk:**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.27 cultuurhistorische waarden:**  
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
- 1.28 (extensief) dagrecreatief medegebruik:**  
een (extensief) dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, het gebruik van een vissteiger of een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;
- 1.29 fruitteelt:**  
de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;
- 1.30 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.31 geomorfologische waarden:**  
de waarden van de gronden vanwege de ontstaansgeschiedenis van de vormen van het aardoppervlak, welke waarden worden bepaald door de herkenbaarheid van de vormen;

**1.32 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.33 houtteelt:**

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht van de Wet natuurbescherming, zoals die gold op het moment van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;

**1.34 huishouden:**

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

**1.35 kampeermiddel:**

een mobiel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.36 kap:**

een dak met een zekere helling;

**1.37 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandel zijnde en prostitutie, zoals genoemd in bijlage 1 bij deze regels;

**1.38 kleinschalige duurzame energiewinning:**

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

**1.39 landschappelijke waarden:**

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap. Bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zal bijlage 'Landschappelijke kernkwaliteiten en inrichtingsprincipes buitengebied Aa en Hunze' van de toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

**1.40 logies en ontbijt:**

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, (veelal) kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw/bedrijfswoning (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) en of is gevestigd in een (van de) vrijstaand(e) bijbehorende bouwwerk(en) en wordt gerund door de bewoner van het betreffende perceel;

**1.41 mantelzorg:**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

**1.42 mestopslag:**

een werk of een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest;

**1.43 natuurlijke waarden:**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

**1.44 normaal agrarisch gebruik:**

het regulier gebruik, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor het agrarisch gebruik van de gronden, waartoe in ieder geval wordt gerekend grondbewerkingen tot een diepte van 30 cm onder maaiveld en niet bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;

**1.45 normaal onderhoud:**

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

**1.46 opgaande meerjarige teelt:**

de meerjarige teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken, het kweken van fruit aan houtige gewassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen;

**1.47 overkapping:**

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

**1.48 paardrijbak:**

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

**1.49 prostitutie:**

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

**1.50 prostitutiebedrijf:**

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

**1.51 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.52 sierteelt:**

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken;

**1.53 silo:**

een ander bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

**1.54 tunnelkas:**

elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

**1.55 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 door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

**1.56 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.57 woonhuis:**

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

## **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 ander bouwwerk, een bijbehorend bouwwerk of een overkapping, 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. Bouwonderdelen zoals goten, dakoverstekken en in dakoverstekken geïntegreerde goten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen met een minimale oversteek van 75 cm worden in de oppervlakte meeberekend;

### **2.6      bedrijfsvloeroppervlak**

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappenhuizen, gangen en overige dienstruimten;

### **2.7      de onderlinge afstand**

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot enig punt van een ander gebouw;

### **2.8      bouwen op de erf- of perceelgrens**

bij bouwen op de erf- of perceelgrens wordt een bouwwerk gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogste is.



## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch - Esdorpenlandschap

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Esdorpenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het (bedrijfsmatig) agrarisch grondgebruik;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- c. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen;
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
- f. een natuurijsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan', met daarbijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat:
  1. een beheergebouw uitsluitend is toegestaan binnen het ter plaatse aangegeven bouwvlak;
  2. een fietsenstalling uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling';
  3. lichtmasten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - lichtmast' en 'specifieke bouwaanduiding - lichtmast en geluid';
  4. geluidsboxen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtmast en geluid'.

met daaraan ondergeschikt:

- g. nutsvoorzieningen;
- h. kleinschalige duurzame energiewinning;
- i. wegen, paden en overige oppervlakteverhardingen;
- j. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen al dan niet mede bestemd voor waterberging;
- k. kaden met een waterkerende functie;

met de daarbijbehorende:

- l. andere bouwwerken.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van één beheergebouw ten behoeve van een natuurijsbaan ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan'.

### 3.2.2 *Beheergebouw natuurijsbaan*

Voor het bouwen van een beheergebouw ten behoeve van een natuurijsbaan gelden de volgende regels:

- a. het beheergebouw zal uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- b. de oppervlakte van een beheergebouw zal ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van een beheergebouw zal ten hoogste 3 meter bedragen.

### 3.2.3 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen mest-, voeder- en sleufsilos, platen en mestbassins, paardrijbakken, (tunnel)kassen, blaastunnels, bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie en naar de aard hiermee gelijk te stellen bouwwerken worden gebouwd;
- b. lichtmasten zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - lichtmast' en 'specifieke bouwaanduiding - lichtmast en geluid', waarbij geldt dat:
  1. er per aanduiding ten hoogste 1 lichtmast zal worden gebouwd;
  2. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 10,00 m zal bedragen;
- c. bouwwerken ten behoeve van een fietsenstalling zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling';
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

## 3.3 **Nadere eisen**

Er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering van bouwwerken en de landschappelijke inpassing daarvan ten behoeve van een goede aansluiting bij het landschappelijk karakteristiek, een evenwichtig bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de natuurwaarden.

## 3.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 3.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de plaatsing van een mestvergistingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- b. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar);
- c. het opslaan van niet-agrarische producten, auto's, caravans en boten anders dan in gebouwen;

- d. het gebruik van spoelplaatsen ten behoeve van de bollenteelt;
- e. het plaatsen van tunnelkassen, blaastunnels, en naar de aard daarmee gelijk te stellen objecten anders dan bedoeld in lid 3.2.3 onder a;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik of de bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van de sierteelt, fruitteelt, boomteelt, houtteelt, of overige opgaande meerjarige teeltvormen hoger dan 1,50 m;
- j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak al dan niet met de daarbijbehorende bouwwerken;
- k. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt.

#### 3.4.2 Ijsbaan

Voor het gebruik van een natuurijsbaan ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' gelden de volgende regels:

- a. de ijsbaan mag uitsluitend worden gebruikt in de periode 15 november tot en met 31 maart;
- b. betreding van de ijsbaan door bezoekers is uitsluitend toegestaan vanaf de Vredenheimseweg;
- c. het stallen van fietsen van bezoekers is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling';
- d. het parkeren van auto's van bezoekers is uitsluitend toegestaan langs de Vredenheimseweg;
- e. lichtmasten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - lichtmast' en 'specifieke bouwaanduiding - lichtmast en geluid', met dien verstande dat:
  - 1. er per aanduiding ten hoogste 1 lichtmast is toegestaan;
  - 2. de verlichting gericht dient zijn op de ijsbaan;
  - 3. de verlichting niet gericht mag zijn op de woningen De Pol 13 en 13a;
  - 4. de verlichting uitsluitend mag worden gebruikt gedurende de openingstijden van de ijsbaan, vanaf de schemering tot 22.30 uur.
- f. geluidsboxen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtmast en geluid', met dien verstande dat:
  - 1. de geluidsboxen bevestigd mogen worden aan de lichtmasten die ter plaatse zijn toegestaan;
  - 2. de geluidsboxen gericht dienen zijn op de ijsbaan;
  - 3. de geluidsboxen niet gericht mogen zijn op de woningen De Pol 13 en 13a;
  - 4. de geluidsboxen uitsluitend mogen worden gebruikt gedurende de openingstijden van de ijsbaan;
  - 5. er ten hoogste 25 dagen per kalenderjaar muziek uit de geluidsboxen mag klinken, waarbij geldt dat:

- muziek uitsluitend uit de geluidsboxen mag klinken vanaf 10.00 uur tot 22.00 uur;
- het geluidsniveau op de zijgevel van de woning De Pol 13a ten hoogste 60 dB mag bedragen, met dien verstande dat het geluidsniveau ten hoogste 5 dagen per kalenderjaar tijdens evenementen ten hoogste 75 dB mag bedragen.

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

#### **3.5.1 Vergunningplicht**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- het dempen en/of graven van sloten, poelen (diameter > 10 m) en/of andere watergangen en/of -partijen;
- het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- 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:

- het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- het graven van sloten en/of andere watergangen ten behoeve van watercompensatie/waterberging voor de realisatie van 3 nieuwe woningen in het plangebied betreffen;
- worden uitgevoerd ten behoeve van de aanleg van een natuurijsbaan ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan'.

#### **3.5.3 Toetsingscriteria a t/m e**

De omgevingsvergunning in lid 3.5.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijk waarden en de geomorfologische en cultuurhistorische waarden. De in lid 3.5.1 onder b, voorzover het betreft het dempen, genoemde vergunning, kan voorts slechts worden verleend indien er zodanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

## **Artikel 4      Water**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beken, sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging en het behoud van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden;

met de daarbijbehorende:

- c. oeverstroken;
- d. bruggen, dammen en duikers;
- e. sluizen en stuwen;
- f. paden;
- g. dagrecreatief medegebruik;
- h. kleinschalige duurzame energiewinning;
- i. andere bouwwerken.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1      *Gebouwen en overkappingen***

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

#### **4.2.2      *Andere bouwwerken***

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen nieuwe bruggen, dammen en duikers worden gebouwd ten behoeve van een landbouwkundig gebruik;
- b. de bouwhoogte van bruggen, niet zijnde bruggen ten behoeve van de ontsluiting van erven, en/of viaducten zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
- c. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, waaronder bruggen ten behoeve van de ontsluiting van erven, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **4.3      Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1      *Nieuwe bruggen, dammen en/of duikers***

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a in die zin dat tevens nieuwe bruggen, dammen en/of duikers worden gebouwd ten behoeve van een landbouwkundig gebruik, mits:

- a. de bruggen, dammen of duikers noodzakelijk zijn voor een goed landbouwkundig gebruik van de gronden;

- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden als ligplaats of aanleggelegenheid voor vaartuigen en/of woonschepen, woonarken of casco's (caissons) die tot woonschip of woonark kunnen worden omgebouwd.

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

##### *4.5.1 Vergunningplicht*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanlegplaatsen ten behoeve van het recreatief medegebruik.

##### *4.5.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 4.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

##### *4.5.3 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning in lid 4.5.1 onder a kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 5      Wonen**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor ruimten voor:
  1. een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in bijlage 1, logies en ontbijt en/of mantelzorg;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. andere bouwwerken.

met dien verstande dat:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', uitsluitend een toegangsweg met bijbehorende voorzieningen, zoals bermen en beplanting, ten behoeve van aangrenzende woningen is toegestaan.

### **5.2      Bouwregels**

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegevoegd.

#### **5.2.1    Algemeen**

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt de volgende regel:

- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **5.2.2    Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
- c. indien en voorzover een bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'bouwvlak' zal een hoofdgebouw binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat de voorgevel van het hoofdgebouw in de bouwgrens zal worden gebouwd die is voorzien van de aanduiding 'gevellijn';

- d. indien een bestemmingsvlak niet is voorzien van de aanduiding 'bouwvlak' zal de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij:
  - 1. de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>, in welk geval de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw als maximum geldt;
  - 2. het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'bouwvlak', in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste 250 m<sup>2</sup> zal bedragen.
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 25° bedragen;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

### 5.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. indien een bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'bouwvlak', mogen bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat:
  - 1. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelgrenzen ten minste 3,00 m zal bedragen;
  - 2. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot het bouwvlak ten hoogste 10,00 m zal bedragen;
- b. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat indien het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'bouwvlak' bijbehorende bouwwerken ook minder dan 3,00 m achter of voor de voorgevel en/of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij en voor zover de oppervlakte van het hoofdgebouw de bijbehorende bouwwerken gezamenlijk niet groter wordt dan 250 m<sup>2</sup>;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij en voor zover de oppervlakte van het hoofdgebouw de bijbehorende bouwwerken gezamenlijk niet groter wordt dan 250 m<sup>2</sup>;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 25° bedragen.
- h. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

#### 5.2.4 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. er zullen geen paardrijbakken en bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### 5.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 5.3.1 *Bouwhoogte hoofdgebouwen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder g in die zin dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 5.3.2 *Vergroten gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder c en d in die zin dat vervangende herbouw van bijbehorende bouwwerken plaatsvindt indien op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van meer dan 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m<sup>2</sup>, mits de bestaande oppervlakte, zoals deze bestond op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan, meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, maar minder dan 200 m<sup>2</sup>, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- b. indien reeds 200 m<sup>2</sup> of meer aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan, maar minder dan 500 m<sup>2</sup>, per bouwperceel vervangende bouw en/of verbouw van bijbehorende bouwwerken mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 50% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken boven de 200 m<sup>2</sup>;
- c. indien reeds meer dan 500 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan, per bouwperceel vervangende bouw en/of verbouw van bijbehorende bouwwerken mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 20% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken boven de 500 m<sup>2</sup>;
- d. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 5.3.3 *Vergroten bouwhoogte bijbehorende bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder f in die zin dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk minder dan 1,00 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast, indien dit vanuit de cultuurhistorische waarden van de bebouwing wenselijk is;
- b. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw zal bedragen;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

#### 5.3.4 *Verkleinen dakhelling aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder g in die zin dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een dakhelling van 0°, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;

#### 5.3.5 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.4 onder b in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van een paardrijbak ten hoogste 6,00 m bedraagt;
- b. tevens de in lid 5.5.3 bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

### 5.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
  1. het beroeps-/bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit meer bedraagt dan één derde deel van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief de bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak;
  2. het beroeps-/bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. degene die de activiteiten in het hoofdgebouw uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
  4. er detailhandel plaatsvindt;
  5. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:
  - 1. waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
  - 2. logies en ontbijt, waarbij ten hoogste twee kamers voor ten hoogste vier personen worden ingericht in de hoofdgebouw en/of de aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot een gebruiksoppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak al dan niet met de daarbijbehorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.5.1 Mantelzorg**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder b in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor bewoning in het kader van de mantelzorg, mits:

- a. de bewoning van een vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg voor personen;
- b. de oppervlakte van de voor mantelzorg te gebruiken woonruimte in een vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. de inrichting van het vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw ten behoeve van de mantelzorg ongedaan wordt gemaakt na beëindiging van de mantelzorg zodanig dat het vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw weer functioneel ondergeschikt is aan de bedrijfswoning;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **5.5.2 Logies en ontbijt**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder b en d punt 2 in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van logies en ontbijt, mits:

- a. ten hoogste twee kamers voor ten hoogste vier personen worden ingericht in het (de) vrijstaande bijbehorende bouwwerk(en) tot een gebruiksoppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen erf aanwezig zijn;
- d. voorts voldaan wordt aan de uitgangspunten van de beleidsnotitie Bed & Breakfast-accommodaties in Aa en Hunze, 23 april 2015;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 5.5.3 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder g in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak al dan niet met de daarbijbehorende andere bouwwerken mits:

- a. het uitsluitend gaat om een hobbymatige functie bij het wonen;
- b. een paardrijbak achter het woonhuis wordt gesitueerd;
- c. de afstand van een paardrijbak tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 5,00 m bedraagt;
- d. er een minimale afstand van 50 meter tussen de paardrijbak en woningen van derden wordt aangehouden;
- e. bij toepassing van verlichting er sprake dient te zijn van objectgerichte verlichting, die niet tot buiten de paardrijbak reikt. Dit dient te worden aangetoond door middel van een verlichtingsrapport;
- f. de oppervlakte van een paardrijbak maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bedraagt;
- g. de landschappelijke inpassing gestalte krijgt in een inpassingsplan (uitgaande van inheemse beplanting).

## **Artikel 6      Waarde - Archeologie 5**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden, zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van verwachtingszones met hoge verwachting: beekdal, hoge verwachting algemeen, waardevolle essen.

### **6.2      Algemene regel**

Indien er sprake is van de activiteit bouwen waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte kleiner dan de in lid 6.3.1 genoemde uitzondering en er tevens sprake is van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte kleiner dan de in lid 6.4 sub b genoemde uitzondering, maar waarbij de bodem voor de activiteiten gezamenlijk wordt geroerd over een oppervlakte groter dan de genoemde uitzondering, dan geldt alsnog dat alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport dient te worden overgelegd, zoals genoemd in lid 6.3.1 en 6.4 sub e.

### **6.3      Bouwregels**

#### **6.3.1      Omgevingsvergunning voor het bouwen**

Voor bouwwerken, met uitzondering van:

- a. bouwwerken waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bouwvoor; en/of:
- b. bouwwerken waarbij ten behoeve van de activiteit bouwen de bodem over een oppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup> wordt geroerd;

moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Bij aanvraag voor een vergunning in een terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.

#### **6.3.2      Voorschriften omgevingsvergunning**

Indien uit het in lid 6.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de

omgevingsvergunning voor het bouwen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

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

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:
  1. het uitvoeren van grondbewerkingen, behalve:
    - indien deze werkzaamheden in het kader van onderzoek naar mogelijke (pre)historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
    - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bestaande bouwvoor;
    - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd op gronden gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch - Esdorpenlandschap';
    - voor niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
    - het aanbrengen van drainage.
  2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
  3. het aanbrengen van drainage op essen;
  4. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
  5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  6. het aanplanten dan wel verwijderen van bomen of een houtig gewas.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
  1. waarbij de bodem over een oppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup> wordt geroerd, waarbij in geval van aanleggen van drainage het niet gaat om de direct te verstoren m<sup>2</sup> maar om de oppervlakte van het te draineren gebied;
  2. die het normale onderhoud betreffen;
  3. die het normale agrarische gebruik betreffen;
  4. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht

worden van dit plan.

- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in sub e moet overleggen, met dien verstande dat het overleggen van een rapport niet nodig is als naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Bij aanvraag voor een vergunning in terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.
- e. De in sub a genoemde vergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
  - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
  - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke zijde de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- f. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, moet het bevoegd gezag ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- g. Indien uit het in sub e genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
  - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
  - 3. een verplichting het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

## **Artikel 7      Waarde - Beschermwaardig houtopstand**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermwaardig houtopstand' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor beschermwaardig houtopstand.

### **7.2      Bouwregels**

#### *7.2.1   Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. een op grond van de andere daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar nieuw gebouw, of de uitbreiding van een bestaand gebouw, mag niet worden gebouwd.

#### *7.2.2   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. een op grond van de andere daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar nieuw bouwwerk, geen gebouw zijnde, of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet worden gebouwd.

### **7.3      Specifieke gebruiksregels**

#### *7.3.1   Strijdig gebruik*

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

- a. het bevestigen van voorwerpen aan of in de boom;
- b. het plaatsen van schafketen, toiletten, betonmolens of voertuigen, machines, bouwsels of (bouw)materialen in de directe nabijheid van de waardevolle beplanting.

### **7.4      Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waardevolle beplanting, worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.3.1 en worden toegestaan dat het gebruik van de gronden en bouwwerken overeenkomstig deze regels wordt toegestaan, mits:

- a. vooraf een boomdeskundig advies wordt ingewonnen ten aanzien van het voorgenomen gebruik;
- b. dit gebruik geen ernstige gevolgen heeft voor de levensvatbaarheid, de ruimtelijke, ecologische en monumentale betekenis van de beschermwaardige houtopstanden.

## **7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **7.5.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het aanbrengen van verhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het snoeien van takken en wortels;
- e. het kappen van houtopstanden.

### **7.5.2 Uitzonderingen**

Het in lid 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

### **7.5.3 Toetsingscriteria**

De in lid 7.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting van de beschermwaardige houtopstanden plaatsvindt, mits vooraf een boomdeskundig advies wordt ingewonnen ten aanzien van de voorgenoemde werken en werkzaamheden.



## **Hoofdstuk 3      ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 8      Anti-dubbelregel**

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 9      Algemene bouwregels**

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen in deze regels uitsluitend 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 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

## **Artikel 10    Algemene gebruiksregels**

### **10.1    Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van zonne-akkers.

## **Artikel 11    Algemene afwijkingsregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van 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.

## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 Aanvullende werking welstandscriteria**

De ter plaatse en in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de welstandscriteria.

### **12.2 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

### **12.3 Parkeren**

- a. een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan, wordt aan de hand van de normen zoals opgenomen in CROW Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van oktober 2012 bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
- c. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a en b, mits:
  1. op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  2. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.



## Hoofdstuk 4      **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 13      Overgangsrecht**

#### **13.1      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 voor het bouwen, 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 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. 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.

#### **13.2      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, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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 14    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan  
'Woningbouw en IJsbaan Vredenheimseweg Grolloo'.

## Bijlagen bij regels

## **Bijlage 1    Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Lijst met toelaatbare vormen van bedrijvigheid bij een woning.  
(op basis van indeling hoofdgroepen basiszoneringslijst VNG)  
(maximaal milieucategorie 2)

Bedrijvigheid voor kleding c.a.

- ambachtelijke kledingfabricage of -reparatie

Grafische bedrijvigheid

- binderij
- grafisch ontwerp/adviesbureau

Overige bedrijvigheid

- ambachtelijke speelgoedmakerij
- ambachtelijke productie van souvenirs

Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen

- ambachtelijke schoenen- en klompenfabricage of -reparatie

Reparatiebedrijven

- reparateurs uurwerken, goud- en zilversmeden, elektrische gebruiksgoederen, muziekinstrumenten

Wegvervoer

- taxibedrijf

Zakelijke dienstverlening,

- niet zijnde de vrije c.q. aan-huis-verbonden beroepen
- kantoren (vloeroppervlakte: < 100 m<sup>2</sup>)

Sociaal-culturele activiteiten

- ateliers, galerieën en/of musea voor kunst en nijverheid of het geven van workshops

Overige dienstverlenende bedrijven

- schoorsteenveger
- glazenwasser
- schoonmaker
- stoppage / oppersinr.
- kappers- en schoonheidsspecialistes

Museale activiteiten:

- Galerie/atelier

En naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

