



REGELS

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN G.W. BURGEMEESTER
STROINKWEG 71



Inhoud

Regels

1. Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
2. Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Tuin	9
Artikel 4 Wonen - Buitengebied	10
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2	19
3. Algemene regels	22
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 7 Algemene bouwregels	23
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	24
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 10 Overige regels	27
4. Overgangs- en slotregels	28
Artikel 11 Overgangsrecht.....	28
Artikel 12 Slotregel	29



1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Burgemeester G.W. Stroïnkweg 71' van de gemeente Steenwijkerland.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.ZDVburgstroink71BP-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 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.

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aan huis verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.6 Aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.7 Achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 Archeologisch deskundige

de provinciaal, gemeentelijk of regionaal archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.9 Archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten.

1.10 Archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.



1.11 Bebouwing

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

1.12 Begane grond

het gedeelte van een gebouw dat gelijk is aan het natuurlijk oppervlak van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aansluitende maaiveld of de gemiddelde hoogte daarvan.

1.13 Bestaand

situatie ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.14 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.17 Bouwen

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

1.18 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 Bouwlaag

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

1.20 Bouwperceel

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

1.21 Bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak

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

1.23 Bouwwerk

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



1.24 Buiten opslag / open opslag

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke.

1.25 Carport

een bouwwerk met tenminste een dak en niet, of aan maximaal twee zijden van wanden voorzien, inclusief bestaande wanden.

1.26 Dak

een uitwendige scheidingsconstructie als bovenafsluiting van een bouwwerk.

1.27 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren, van goederen aan diegenen die, die goederen kopen respectievelijk huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 Dienstverlening

bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder in ieder geval zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie, een fitnesscentrum, een seksinrichting en een coffeeshop.

1.29 Erf

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, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.30 Erfafscheiding

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.31 Erker

een ondergeschikte uitbreiding van het hoofdgebouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte en zorgt voor een verbijzondering van de voor- of zijgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een diepte van maximaal 1,00 meter en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.32 Gebouw

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

1.33 Hoofdgebouw

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 belangrijkste is.



1.34 Kampeermiddel

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is. Eén en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.35 Maaiveld

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging.

1.36 Maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.37 Mantelzorg

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.

1.38 Nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.39 Onderbouw / kelder

een gedeelte van een gebouw, dat is gelegen binnen de buitenwerkse gevelvlakken en wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.40 Onderkomen

voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief verblijf.

1.41 Openbare nutsvoorziening

een gebouw of bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.42 Opslag

het bewaren van goederen, materialen en stoffen, al dan niet in combinatie met de productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.43 Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.



1.44 Peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (NAP) of het ter plaatse geldende waterpeil.

1.45 Prostitutie

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

1.46 Seksinrichting

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

1.47 Setback

een dakopbouw die is gelegen ten minste 2,00 meter achter de denkbeeldige verticaal doorgetrokken voorgevel van een gebouw en die een hoogte heeft van maximaal 3,50 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de desbetreffende verdiepingsvloer.

1.48 Verdieping

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag, welke is gelegen ter plaatse van de begane grond.

1.49 Voorgevel

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg of het water en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.50 Waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.51 Woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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

2.2 Het bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 De goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 De horizontale diepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

2.7 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.

2.8 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.9 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.10 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.11 De ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,00 meter.

2.12 De verticale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.



2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. parkeren;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.1.2 Dubbelbestemming en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit [artikel 10.1](#).

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt;
- b. vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt;
- c. erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte gemeten vanaf de bouwgrens binnen de bestemming '[Wonen - Buitengebied](#)' niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor op de bestemming gericht tijdelijk gebruik.



Artikel 4 Wonen - Buitengebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

- a. wonen in een woning;

met daaraan ondergeschikt:

- b. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- c. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit [artikel 10.1](#).

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de in [artikel 4.1](#) genoemde bestemming, zowel binnen als buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen';

met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2.2 tot en met 3.2.5.

4.2.2 Woningen

Voor het bouwen van de woningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- b. de voorgevels van de woning worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing;
- c. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte' minimaal respectievelijk maximaal de aangeduide goothoogte is toegestaan;
 - 2. indien de goothoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning hoger is dan de hiervoor bedoelde maximale goothoogte geldt die hoogte als maximum;'
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7,50 meter, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte' minimaal respectievelijk maximaal de aangeduide bouwhoogte is toegestaan;



2. indien de bouwhoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning hoger is dan de hiervoor bedoelde maximale bouwhoogte geldt die hoogte als maximum;¹
- f. gebouwen zullen met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° worden afgedekt;
- g. de inhoud van een woning bedraagt maximaal 600 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud indien deze groter is.

4.2.3 Bijgebouwen behorende bij de woningen

oor het bouwen van bijgebouwen behorende bij de woning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van botenhuizen en carports, mag maximaal bedragen:

Oppervlakte bestaand bouwperceel	Toegestane oppervlakte bijgebouwen
Bouwperceel tot 500 m²	50 m², dan wel maximaal de bestaande oppervlakte
Bouwperceel tot 500 m² tot 1.000 m²	70 m², dan wel maximaal de bestaande oppervlakte
Bouwperceel tot 1.000 m² tot 2.500 m²	80 m², dan wel maximaal de bestaande oppervlakte
Bouwperceel vanaf 2.500 m²	100 m², dan wel maximaal de bestaande oppervlakte

- b. de grond ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' wordt voor maximaal 60% bebouwd;
- c. bijgebouwen worden met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. een carport wordt op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van carports maximaal 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte van carports maximaal 20 m² bedraagt;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen.



4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning en het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4.2.1 sub a](#) ten behoeve van het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak en/of artikel [artikel 4.2.2 sub g](#) ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' de karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke bedrijfswoning behouden dient te blijven;
- b. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd
- c. het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak alleen betrekking heeft op de uitbreiding van een woning binnen het bouwvlak;
- d. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ mag bedragen;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- f. het straat- en bebouwingsbeeld;
- g. het woon- en leefklimaat;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de landschappelijke en/of archeologische waarden van de gronden;
- j. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

4.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van grotere oppervlakte na sanering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4.2.3](#) en [artikel 4.2.4](#) ten behoeve van een grotere bebouwde oppervlakte van bijgebouwen behorende bij een woning, met dien verstande dat:

- a. er sprake dient te zijn van sloop van bijgebouwen, waarbij geldt dat maximaal 100% van de gesloopte oppervlakte aan bijgebouwen mag worden teruggebouwd;
- b. na sanering het perceel voor niet meer dan 60% is bebouwd;
- c. de grotere oppervlakte aan bijgebouwen bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- e. het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- i. de landschappelijke en/of archeologische waarden van de gronden;
- j. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

4.3.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een grotere oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4.2.3](#) en [artikel 4.2.4](#) ten behoeve van een grotere bebouwde oppervlakte van bijgebouwen behorende bij een woning, tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² per bouwperceel, met dien verstande dat:

- a. het bouwperceel voor maximaal 50% wordt bebouwd;
- b. de bijgebouwen vrijstaand worden uitgevoerd;
- c. de goothoogte van de bijgebouwen maximaal 3,50 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 80% van de bouwhoogte van de woning;



- d. de bijgebouwen passen in het stedenbouwkundige beeld waarbij geldt dat clustering en concentratie van de bijgebouwen op het bouwperceel de voorkeur heeft;
- e. landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden worden niet onevenredig aangetast.

4.3.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van vergroten van de goothoogte van woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4.2.3](#) ten behoeve van het vergroten van de goothoogte van de woning, met dien verstande dat:

- a. een goede stedenbouwkundige inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- b. de goothoogte van de woning maximaal 5,50 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - d. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - e. het woon- en leefklimaat;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - g. de landschappelijke waarden van de gronden;
 - h. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

4.3.5 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verlagen van de dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4.2.2](#), [artikel 4.2.3](#) en [artikel 4.2.4](#) ten behoeve van het verlagen van de dakhelling van een gebouw tot 0°, met dien verstande dat:

- a. een goede stedenbouwkundige inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - c. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - e. de landschappelijke waarden van de gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, met uitzondering van bestaande mini-campings, van al dan niet afgedankte wagens en/of voer- en vaartuigen van derden, een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor op de bestemming gericht tijdelijk gebruik en anders dan bedoeld in [artikel 4.1.1](#);
- c. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de bijgebouwen, anders dan bedoeld in [artikel 4.4.2](#) en [artikel 4.5.1](#);
- d. woningsplitsing;
- e. mantelzorg in de woning en/of in de bijgebouwen;
- f. vrijstaande bijgebouwen als logiesruimte;
- g. gebouwen voor recreatieve bewoning;
- h. detailhandel en horeca.



4.4.2 Aan huis gebonden beroep

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep;
- c. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- d. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- e. er is slechts één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 cm;
- f. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende beroep gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden beroep gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt;
- i. buitenopslag en buitenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- j. er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeersaantrekkende werking.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 4.4](#), ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf als opgenomen in het overzicht aan huis gebonden beroepen/bedrijven zoals opgenomen in bijlage 1 van de [bijlagen bij de regels](#), met dien verstande dat:
 1. een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
 2. de bestaande bouwmogelijkheden mogen niet worden verruimd;
 3. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en de [artikel 4.5.2](#), [artikel 4.5.3](#), [artikel 4.5.4](#) en/of [artikel 4.5.6](#) genoemde nevenactiviteiten tezamen;
 4. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
 5. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
 6. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet worden gebruikt voor bereoeps- of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van parkeren;
 7. er is slechts één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 cm;
 8. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;



9. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende bedrijf gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden bedrijf gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt;
 10. bij een aan huis verbonden bedrijf mag geen buitenopslag en mogen geen buitenactiviteiten plaatsvinden.
 11. indien een of meer van de activiteiten genoemd in [artikel 4.5.1](#), [artikel 4.5.2](#), [artikel 4.5.3](#), [artikel 4.5.4](#) en [artikel 4.5.5](#), [artikel 4.5.6](#) worden gecombineerd, de activiteiten ook samen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie.
- b. Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening is verleend voor een bestaand aan huis verbonden bedrijf wordt gelijkgesteld met de omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a.

4.5.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van complementaire daghoreca

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4.4](#) ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor complementaire daghoreca als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat:

- a. een goede stedenbouwkundige en/op landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- b. de voor bezoekers toegankelijke ruimten alleen zijn toegestaan op de begane grond van de woning of in een bijgebouw;
- c. de bestaande bouw mogelijkheden niet mogen worden verruimd;
- d. maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor de horeca-activiteiten, met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en de [artikel 4.5.1](#), [artikel 4.5.3](#), [artikel 4.5.4](#) en/of [artikel 4.5.6](#) genoemde nevenactiviteiten tezamen;
- e. de totale oppervlakte, inclusief terras, die wordt gebruikt voor de horeca-activiteiten mag maximaal 100 m² bedragen;
- f. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- g. minimaal één bewoner werkzaam is in het horecabedrijf;
- h. er ten hoogste één reclame-uiting is toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
- i. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. de milieusituatie;
 3. het woon- en leefklimaat;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- k. indien een of meer van de activiteiten genoemd in [artikel 4.5.1](#), [artikel 4.5.2](#), [artikel 4.5.3](#), [artikel 4.5.4](#), [artikel 4.5.5](#) en [artikel 4.5.6](#) worden gecombineerd, de activiteiten ook samen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie.

4.5.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van detailhandel, kunstnijverheid en/of atelier

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4.4](#), ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, kunstnijverheid en/of atelier als ondergeschikte activiteit, met dien verstande dat:



- a. een goede stedenbouwkundige en/op landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- b. de ondergeschikte detailhandel uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- c. maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte mag worden gebruikt als verkoopruimte en productieruimte, met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en de [artikel 4.5.1](#), [artikel 4.5.2](#), [artikel 4.5.4](#) en/of [artikel 4.5.6](#) genoemde nevenactiviteiten tezamen;
- d. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- e. er maximaal 2 personen werkzaam mogen zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- f. de oppervlakte van productiegebonden detailhandel maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 150 m² mag bedragen;
- g. etalages niet zijn toegestaan;
- h. verkoopruimten zijn enkel toegestaan op de begane grond;
- i. er ten hoogste één gevelreclame-uiting is toegestaan tot een maximum van 20 x 30 centimeter;
- j. verkoop van producten met veiligheidsrisico's niet zijn toegestaan;
- k. vrachtverkeer ten behoeve van bevoorrading niet is toegestaan;
- l. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- m. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - n. de verkeersveiligheid;
 - o. het woon- en leefklimaat;
 - p. de milieusituatie;
 - q. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- r. indien een of meer van de activiteiten genoemd in [artikel 4.5.1](#), [artikel 4.5.2](#), [artikel 4.5.3](#), [artikel 4.5.4](#), [artikel 4.5.5](#) en [artikel 4.5.6](#) worden gecombineerd, de activiteiten ook samen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie.

4.5.4 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van verblijfsrecreatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4.4](#), ten behoeve van verblijfsrecreatie, zoals in de vorm van logiesverstrekking of bed en breakfast, met dien verstande dat:

- a. een goede stedenbouwkundige en/op landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- b. er maximaal 10 slaapplekken per bouwperceel worden toegestaan, ten behoeve van een gelijktijdig nachtverblijf van maximaal 10 personen;
- c. de woning waarin de verblijfsrecreatieve voorzieningen worden gerealiseerd, is bewoond door de hoofdbewoner, op het moment dat nachtverblijf wordt verstrekt;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw voor bed- en breakfastactiviteiten mag worden gebruikt, met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en de [artikel 4.5.1](#), [artikel 4.5.2](#), [artikel 4.5.3](#) en/of [artikel 4.5.6](#) genoemde nevenactiviteiten tezamen;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de milieusituatie;



- 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- g. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;
- h. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. omliggende functies niet worden gehinderd;
- j. indien een of meer van de activiteiten genoemd in [artikel 4.5.1](#), [artikel 4.5.2](#), [artikel 4.5.3](#), [artikel 4.5.4](#), [artikel 4.5.5](#) en [artikel 4.5.6](#) worden gecombineerd, de activiteiten ook samen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie.

4.5.5 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een minicamping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4.4](#), ten behoeve van een minicamping, met dien verstande dat:

- a. het aantal minicampings binnen de gemeente niet meer dan 50 bedraagt;
- b. nieuwe minicampings in het Natura 2000 gebied (ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone natura 2000') en EHS gebieden niet mogelijk zijn;
- c. minicampings uitsluitend mogelijk zijn bij een woning, die is gerealiseerd in een voormalig agrarisch bedrijf;
- d. het aantal kampeerplaatsen maximaal 15 bedraagt;
- e. uitsluitend kampeermiddelen mogen worden geplaatst;
- f. een goede landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- g. de oppervlakte van een kampeerplaats minimaal 80 m² bedraagt;
- h. de afstand van de minicamping tot de perceelsgrens met aangrenzende woningen met een woonbestemming minimaal 25 meter bedraagt;
- i. het kamperen niet plaatsvindt tussen 1 november en 15 maart;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de milieusituatie;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 7. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden;
 - 8. de waterstaatkundig en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden;
- k. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;
- l. indien een of meer van de activiteiten genoemd in [artikel 4.5.1](#), [artikel 4.5.2](#), [artikel 4.5.3](#), [artikel 4.5.4](#), [artikel 4.5.5](#) en [artikel 4.5.6](#) worden gecombineerd, de activiteiten ook samen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie.

4.5.6 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve vervoermiddelen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4.4](#), ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve vervoermiddelen als ondergeschikte activiteit, met dien verstande dat:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd;
- b. maximaal 35% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw voor verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve vervoermiddelen mag worden gebruikt, met dien verstande dat niet



meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en de [artikel 4.5.1](#), [artikel 4.5.2](#), [artikel 4.5.3](#) en/of [artikel 4.5.4](#) genoemde nevenactiviteiten tezamen;

- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 6. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden;
 - 7. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden;
- d. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. indien een of meer van de activiteiten genoemd in [artikel 4.5.1](#), [artikel 4.5.2](#), [artikel 4.5.3](#), [artikel 4.5.4](#), [artikel 4.5.5](#) en [artikel 4.5.6](#) worden gecombineerd, de activiteiten ook samen ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdfunctie.

4.5.7 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 4.4.1](#) ten behoeve van mantelzorg in de woning of in bestaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in de woning en/of bijgebouwen niet meer dan 75 m² mag bedragen, danwel niet meer dan op basis van het bepaalde in [artikel 4.2.3](#), [artikel 4.3.2](#) of [artikel 4.3.3](#) is toegestaan indien deze laatste oppervlakte groter is dan 75 m² waarbij een maximum van 150 m² geldt.



Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit [artikel 10.1](#).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Onderzoek ten behoeve van verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken:

1. met een oppervlakte groter dan 250 m² wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dan wel,
2. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom,

dient door de door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel:
- c. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

5.2.2 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in [artikel 5.2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:



- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

voorzover de ingreep:

1. dieper gaat dan 50 cm beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 250 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom;
2. dieper gaat dan 50 cm beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 2.500 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 5.3.1](#) is niet van toepassing, indien:

- a. door middel van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.
- d. de werken en werkzaamheden worden verricht in het kader van een aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

5.3.3 Toepassingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in [artikel 5.3.1](#) kan alleen worden verleend indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.3.4 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5.3.1](#) die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel;
- c. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.



5.3.5 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

Indien uit het in [artikel 5.3.4](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.



3. Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', uitgezonderd zwembaden binnen de bestemming 'Wonen - Buitengebied';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil, daarbij worden niet meegerekend zwembaden binnen de bestemming 'Wonen - Buitengebied';
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen;
- d. om het ondergrondse bouwwerk toegankelijk te maken is overschrijding van het bouwvlak toegestaan, mits de voorgevelrooilijn niet wordt overschreden;
- e. de regels van de betreffende bestemmingen zijn van overeenkomstige toepassing.



Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf, voor zover daarvoor door de burgemeester geen gedoogtoestemming is verleend;
- c. straatprostitutie;
- d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, tenzij de betreffende bestemming daarin wel uitdrukkelijk voorziet.



Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

9.2 Kleine bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

9.3 Functiewijziging onbebouwde gronden

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels voor een wijziging van het gebruik van onbebouwde gronden, zonder dat daarbij wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 1.000 m² mag bedragen;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het woon- en leefklimaat;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Omgevingsvergunning evenementen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van de beheersverordening ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit, waaronder het opbouwen en afbreken en/of vanwege de omvang van de activiteit, waaronder het aantal deelnemers/toeschouwers, mits:

- a. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- b. het evenement maximaal 15 dagen aaneengesloten duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. een locatie niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
- d. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- f. er geen recreatief nachtverblijf ter plaatse plaatsvindt;
- g. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- h. aan de van toepassing zijnde milieuwet- en regelgeving wordt voldaan;



- i. het evenement niet leidt tot onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- k. de verkeersveiligheid;
- l. de milieusituatie;
- m. het woon- en leefklimaat;
- n. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond.

9.5 Verleende omgevingsvergunningen of andere toestemmingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening is verleend voor een bouw- en/of gebruiksactiviteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening is vereist, wordt gelijkgesteld met een dergelijke omgevingsvergunning.



Artikel 10 Overige regels

10.1 Voorrangsregels

10.1.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

10.1.2 Onderlinge relatie dubbelbestemming

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. Waarde - Archeologie 1;
- b. Waarde - Archeologie 2;
- c. Leiding;
- d. Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- e. Waterstaat - Waterkering;
- f. Waarde - Cultuurhistorie;
- g. Waterstaat - Waterlopen.



4. Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, 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 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%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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, danwel met de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van die verordening, en met het voor die verordening geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Burgemeester G.W. Stroinkweg 71 van de gemeente Steenwijkerland.