bestemmingsplan De Wit's Reed 2A Kornhorn

voorontwerp

Gemeente Westerkwartier

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

De Wit's Reed 2A Kornhorn

voorontwerp

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**17**
Artikel 3	Natuur - Agrarisch	17
Artikel 4	Wonen	19
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	25
Artikel 6	Waarde - Besloten gebied	29
Artikel 7	Waarde - Houtsingelreservaat	31
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**33**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 9	Algemene bouwregels	35
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	43
Artikel 13	Algemene procedureregels	45
Artikel 14	Overige regels	47
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**49**
Artikel 15	Overgangsrecht	49
Artikel 16	Slotregel	51

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 bestemmingsplan:

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

1.2 plan:

het bestemmingsplan 'De Wit's Reed 2A Kornhorn' met identificatienummer 'NL.IMRO.1969.BPBG21HERS1-CO01' van de gemeente Westerkwartier;

1.3 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, consumentverzorgend, ambachtelijk of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en waaronder in ieder geval niet wordt begrepen prostitutie en waarbij detailhandel slechts is toegestaan voor zover dit direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep of bedrijf;

1.4 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 afwijking:

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening;

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (boom- en sierkwekerijen en fruit- en houtteelt daaronder begrepen) en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij, een bollenteeltbedrijf of een vis- of wormenkwekerij;

1.9 agrarisch grondgebruik:

het telen van gewassen, niet in een volkstuin(complex), en/of het weiden van dieren;

1.10 archeologisch vooronderzoek:

locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan, verricht door een erkende partij of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.11 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relicten;

1.12 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relicten;

1.13 bebouwing:

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

1.14 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, welk verblijf en ontbijt moeten plaatsvinden in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen;

1.15 bedrijf:

een bedrijfseconomische eenheid, gericht op het behalen van winst; onder eenheid worden ook verstaan rechtspersonen die ruimtelijk als één bedrijf optreden;

1.16 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.17 bedrijfsmatig:

gericht op het behalen van winst, waarbij voor een agrarisch bedrijf geldt dat activiteiten met een omvang van minder dan 20 nge in elk geval niet als bedrijfsmatig worden aangemerkt;

1.18 bestaand bijgebouw:

een aanwezig bijgebouw dat is vergund of alsnog te vergunnen is of vergunningsvrij gebouwd kon worden;

1.19 bestaand:

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

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming; indien en voor zover twee bestemmingsvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bestemmingsvlak;

1.22 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; voor vrijstaande bijgebouwen is ook functionele ondergeschiktheid vereist;

1.23 bodemingrepen:

werken en werkzaamheden, genoemd in de archeologische dubbelbestemmingen, waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;

1.24 boerderijkamer:

een of meerdere ruimtes in een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, die is/zijn ingericht voor recreatieve bewoning, inclusief daarbij behorende voorzieningen;

1.25 boom- en/of sierkwekerij:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen, sierheesters en overige sierbeplanting, een en ander in de vorm van vollegrondteelt dan wel containerteelt;

1.26 bouwen:

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

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.28 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten; indien en voorzover twee bouwpercelen door middel van de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel;

1.29 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwwerk:

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

1.32 chalet:

- een gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

- een stacaravan met een oppervlakte groter dan 40 m^2;

1.33 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, 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;

1.34 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.35 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen ambtenaar;

1.36 erkende partij:

een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.37 fruitteeltbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het telen van fruit;

1.38 gebouw:

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

1.39 groepsaccommodatie:

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in gemeenschappelijke slaapzalen en/of kamers;

1.40 hobbymatig agrarisch gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren (niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij, een bollenteeltbedrijf of een vis- of wormenkwekerij) op niet bedrijfsmatige wijze;

1.41 hoofdgebouw:

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

1.42 hoofdverblijf:

de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is;

1.43 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 melding en herplantplicht ingevolge Wet natuurbescherming;

1.44 kampeermiddel:

een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar;

1.45 kleinschalig kampeerterrein:

een kampeerterrein met een oppervlakte van niet meer dan 5.000 m^2 voor kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.46 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.47 mantelzorg:

geïndiceerde 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;

1.48 nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening;

1.49 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de geologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.50 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.51 opgraving:

de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksinstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning op grond van artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.52 paardenbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.53 peil:

a. <u>voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:</u>
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. <u>voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:</u>
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. <u>indien in of op het water wordt gebouwd:</u>
het plaatselijke niveau ten opzichte van het Nieuw Amsterdams Peil;

1.54 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als feitelijk hoofdverblijf waarbij het hoofdverblijf fungeert als het centrum van het sociaal en maatschappelijk functioneren van de bewoner.

1.55 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.56 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend-en/of verblijfsrecreatie;

1.57 recreatiewoning:

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.58 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.59 stacaravan:

een caravan die als bouwwerk is aan te merken, die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die als één geheel te verplaatsen is;

1.60 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:

verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;

verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;

het bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water) of

het voorkomen van schade door vorst;

1.61 trekkershut:

een kleinschalig gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor kortdurend recreatief nachtverblijf;

1.62 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, zulk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.63 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, bij onduidelijkheid daarover, de als zodanig door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.64 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening;

1.65 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.66 woonhuis:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de breedte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de 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;

2.6 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;

2.7 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.8 maatvoering:

alle maten zijn tenzij anders aangegeven:
a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (°);

2.9 meten:

bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur - Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van een boom- en/of sierkwekerij, een houtteelt- of een fruitteeltbedrijf;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;

waarbij geldt dat gronden die zijn ingericht voor natuur niet worden omgezet in agrarische gronden en dat het gebruik voor agrarische doeleinden respectievelijk natuurdoeleinden geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de andere functie;

c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
e. natuurvriendelijke oeverzones van 5 m breed aan weerszijden van een watergang;
f. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterpaden en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten;
g. met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere-werken;
h. ontsluitingswegen van aangrenzende bouwpercelen, waarbij de ontsluiting op de openbare weg uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onsluiting is toegestaan'.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Natuur - Agrarisch' aangewezen gronden worden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden worden geen gebouwen gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 1,50 m;
b. kuilvoerplaten, sleufsilo's en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest zijn niet toegestaan;
c. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. de verkeersveiligheid;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. de landschappelijke en/of de natuurlijke waarden;
d. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

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

3.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de in de Bijlage 1 (Tabel omgevingsvergunningen) bij deze regels genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming 'Natuur - Agrarisch' de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

3.4.2 Uitzondering

Het in sublid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
b. worden uitgevoerd krachtens een vastgesteld beheersplan.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijziging

Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming 'Natuur - Agrarisch' wijzigen:

a. in een agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van wijziging van de vorm van het bestemmingsvlak van de agrarische bedrijfsbestemming, indien en voor zover:
    1. de gronden grenzen aan de agrarische bedrijfsbestemming en de wijziging plaatsvindt in dezelfde agrarische bedrijfsbestemming;
    2. gelijktijdig de agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een aansluitende agrarische gebiedsbestemming;
    3. de oppervlakte van het bestemmingsvlak van de agrarische bedrijfsbestemming na wijziging niet is vergroot;
b. ten behoeve van natuurontwikkeling, met dien verstande dat:
    1. grondverwerving plaatsvindt op basis van vrijwilligheid;
    2. verhoging van het waterpeil in natuurgebieden pas aan de orde is als grotere aaneengesloten waterhuishoudkundig beheersbare gebieden zijn verworven;
    3. verhoging van het waterpeil in natuurgebieden niet mag leiden tot vernatting van aangrenzende landbouwgronden;
    4. in beginsel geen hydrologische bufferzones buiten de ecologische hoofdstructuur worden ingesteld;
    5. realisatie van de ecologische hoofdstructuur niet mag leiden tot beperkingen op aangrenzende landbouwgronden.

3.5.2 Afwegingskader wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in lid 12.2 (Afwegingskader wijziging).

3.5.3 Procedure

Voor een besluit tot wijziging geldt de procedure als genoemd in artikel 3.9a, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in woonhuizen;

met daarbij behorende:

b. gebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouw zijnde
d. tuinen en erven;

met dien verstande dat:

e. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
f. de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
g. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein;
h. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik en voor bestaand agrarisch gebruik door derden;
i. per bouwperceel niet meer dan één hobbymatige paardenbak voor eigen gebruik is toegestaan met een oppervlak van niet meer dan 800 m^2, waarvoor geldt dat de afstand tussen de paardenbak en een woning van derden niet minder dan 25 m bedraagt;
j. de woning en/of een de daarbij behorende bijgebouwen mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m^2;
k. de gronden mede zijn bestemd voor een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 70 m^2;
    2. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke grondoppervlakte van het hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
    3. buitenopslag niet is toegestaan;
l. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' is een bedrijf aan huis toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het betreft bedrijvigheid van categorie 1 of 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering, of hiermee naar aard en omvang vergelijkbaar;
    2. de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van de bedrijvigheid bedraagt niet meer dan 50% van de gezamenlijke grondoppervlakte van het hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
    3. de bedrijvigheid wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
    4. de bedrijvigheid vindt plaats in de bestaande bebouwing;
    5. buitenopslag is niet toegestaan.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden worden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en van het bepaalde in Artikel 9 (Algemene bouwregels).

4.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende regels:

a. er worden niet meer dan drie woonhuizen gebouwd;
b. woonhuizen worden wat betreft situering op het bouwperceel gebouwd overeenkomstig het in Bijlage 2 (Landschappelijk inpassingsplan) opgenomen landschappelijk inpassingsplan gebouwd, met dien verstande dat:

1. de zuidelijke te bouwen woning in ieder geval 5 m achter de gevellijn van de noordelijk te bouwen woning wordt gebouwd;

c. de grondoppervlakte bedraagt niet meer dan 120 m^2;
d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,50 m;
e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m;
f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 25° en niet meer dan 60°;
g. in afwijking van sub b tot en met sub f geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijkomende bebouwing buitengebied' dat:
   1. vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen niet worden vergroot en er geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
   2. de bestaande verschijningsvorm en maatvoering van de vrijkomende en vrijgekomen (voormalige agrarische) bebouwing behouden blijft, behoudens geringe uitwendige aanpassingen.

4.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt niet minder dan 2 m;
b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt niet meer dan 50 m^2, indien en voor zover geen afwijking is verleend als bedoeld in sublid 4.4.1, sub d, ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen in één bouwmassa;
c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer bedragen dan 130 m^2, indien en voor zover geen afwijking is verleend als bedoeld in sublid 4.4.1, sub d, ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen in één bouwmassa;
d. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer dan 180 m^2;
e. voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein worden uitsluitend gerealiseerd in de bestaande bebouwing;
f. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw bedraagt niet meer dan 3 m;
g. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw bedraagt niet meer dan 5,5 m;
h. in afwijking van sub a tot en met sub g geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijkomende bebouwing buitengebied' dat:
   1. vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen niet worden vergroot en er geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
   2. de bestaande verschijningsvorm en maatvoering van de vrijkomende en vrijgekomen (voormalige agrarische) bebouwing behouden blijft, behoudens geringe uitwendige aanpassingen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m;
b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en van een kleinschalig kampeerterrein ten behoeve van:

a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
b. het bebouwingsbeeld;
c. de landschappelijke inpassing;
d. de verkeersveiligheid;
e. de milieusituatie;

f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

4.3.2 Specifieke nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij her- of verbouw nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de kapvorm van een hoofdgebouw, genoemd in sublid 4.2.2, sub i, ter bescherming van de kenmerkende streekeigen bouwstijl van het betreffende hoofdgebouw en de landschappelijke inpassing daarvan.

4.3.3 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in lid 13.1 van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.2, aanhef, en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een afwijking is of wordt verleend als bedoeld in lid 4.6, mits dit in overeenstemming is met de in lid 4.6 genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels;
b. sublid 4.2.2, sub c, ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa met een oppervlakte van niet meer dan 300 m^2;
c. sublid 4.2.2, sub f, ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
d. sublid 4.2.3, sub c, ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke vervanging van meerdere aanbouwen, uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 50 m^2, door één of meerdere aanbouwen, uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen, met dien verstande dat:
    1. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
    2. met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte plaatsvindt, voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 50 m^2 tot een oppervlakte van niet meer dan 50% van het meerdere tot een oppervlakte van niet meer dan 100 m^2;
e. sublid 4.2.3, sub c, ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke vervanging van meerdere vrijstaande bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 130 m^2, door één of meerdere vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:
    1. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
    2. met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte plaatsvindt, voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 130 m^2 tot een oppervlakte van niet meer dan 50% van het meerdere bovenop de 130 m^2;
f. sublid 4.2.2, sub g en/of sublid 4.2.3 sub h, voor het vergroten van vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen, mits:
    1. de gezamenlijke oppervlakte met niet meer dan 20% toeneemt;
    2. aan de ruimtelijk relevante kenmerken van de gebouwen geen afbreuk wordt gedaan;
g. sublid 4.2.2, sub g en/of sublid 4.2.3 sub h, voor het vergroten van vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, mits:
    1. voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke of een door de gemeente aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:
        - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
        - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
        - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de

gebouwen;
- het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
- het aspect nachtelijke lichtuitstraling;

h. sublid 4.2.3 sub h, voor het oprichten van één of meer nieuwe bijbehorende bouwwerken bij vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen, mits
   1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met niet meer dan 20% toeneemt;
   2. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bijgebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld;

i. sub g en/of sublid 4.2.3 sub h, voor het oprichten van één of meer nieuwe bijbehorende bouwwerken bij vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, mits:
   1. voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke of een door de gemeente aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:
      - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
      - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
      - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
      - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
      - het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

4.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in lid 11.2 (Afwegingskader afwijken).

4.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijken geldt de in lid 13.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met lid 4.1;
b. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 (Landschappelijk inpassingsplan) opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing. In afwijking hiervan mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het gereedmelden van de bouw van de woningen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 (Landschappelijk inpassingsplan) opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 4.5 ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamers in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:

a. de boerderijkamers in één gebouw worden ondergebracht, dat ten behoeve daarvan mag worden verbouwd;
b. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m^2;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers niet meer bedraagt dan 250 m^2;
d. het aantal boerderijkamers niet meer bedraagt dan tien;
e. de boerderijkamers een duidelijke ruimtelijke relatie hebben met de woning;

f. permanente bewoning niet is toegestaan.

4.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in lid 11.2 (Afwegingskader afwijken).

4.6.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijken geldt de in lid 13.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond verwachte (middelhoog) archeologische waarden, waarbij geldt dat indien strijd ontstaat tussen het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden en andere bestemmingen de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' prevaleert.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m²

a. Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden worden uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming gebouwd, mits op basis van archeologisch (voor)onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.
b. het vereiste archeologische (voor)onderzoek in sublid 5.2.1, sub a, is niet van toepassing op bouwactiviteiten die betrekking hebben op grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte niet groter dan 1.000 m^2.

5.3 Afwijken van de bouwregels

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.1 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van een bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
b. Er wordt niet afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.1 dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria.
c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.1, indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
    3. de verplichting de oprichting van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is in het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige of verwachte archeologische waarden, een omgevingsvergunning vereist:

a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegd waterschap;
e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van bos of boomgaard;
i. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
j. het scheuren van grasland;
k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en leggen van drainage en ontginnen.

5.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in sublid 5.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. betrekking hebben op een oppervlakte die minder dan 1.000 m^2 bedragen en die minder dan 0,50 m onder maaiveld plaatsvinden.

5.4.3 Voorwaarden

De genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
a. door die werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
    3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

Voor zover de in sublid 5.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in sublid 5.4.1, indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
c. de verplichting de oprichting van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Het in sublid 5.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
a. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van in werking treding van het bestemmingsplan.

De in sublid 5.4.2 genoemde uitzonderingsregels gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een uitzonderingsregel van

toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 m van het onderhavige terrein.

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in sublid 5.4.1 wint het college van burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen in die zin dat:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' wordt gewijzigd in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van het bestemmingsplan 'bestemmingsplan Buitengebied Grootegast' (met identificatienummer NL.IMRO.0015.BPBG09BEHE1-VA01) en de daarna vastgestelde herzieningen dan wel wijzigingen van dat bestemmingsplan, voor gronden die op basis van deskundig archeologisch (voor)onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingssystematiek door het college van burgemeester en wethouders als behoudenswaardig is bevonden (positief selectiebesluit);
b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' wordt gewijzigd in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van het bestemmingsplan 'bestemmingsplan Buitengebied Grootegast' (met identificatienummer NL.IMRO.0015.BPBG09BEHE1-VA01) en de daarna vastgestelde herzieningen dan wel wijzigingen van dat bestemmingsplan, voor gronden die op basis van deskundig archeologisch (voor)onderzoek een hoge archeologische verwachting blijken te hebben;
c. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel 6 Waarde - Besloten gebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Besloten gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van besloten gebied met houtsingelstructuur, de pingoruïnes en de daarbij behorende (opstrekkende) verkaveling.

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

6.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de in de Bijlage 1 (Tabel omgevingsvergunningen) bij deze regels genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming 'Waarde - Besloten gebied' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

6.2.2 Uitzondering

Het in sublid 6.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 7 Waarde - Houtsingelreservaat

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Houtsingelreservaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van besloten gebied met houtsingelstructuur, de pingoruïnes en de daarbij behorende (opstrekkende) verkaveling.

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

7.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de in de Bijlage 1 (Tabel omgevingsvergunningen) bij deze regels genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming 'Waarde - Houtsingelreservaat' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

7.2.2 Uitzondering

Het in sublid 7.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Onderzoek archeologie

Indien gebouwen met een oppervlakte van meer dan 100 m^2 worden gerealiseerd, moet uit archeologisch onderzoek blijken dat daartegen uit oogpunt van bescherming van archeologische waarde geen bezwaar bestaat.

9.2 Reclamemasten

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen geldt dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m bedraagt.

9.3 Lichtmasten

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen geldt dat lichtmasten:

a. niet mogen worden opgericht binnen een afstand van 100 m van de bestemming 'Natuur - Agrarisch';
b. een bouwhoogte hebben van niet meer dan 6 m.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Toegestaan gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval niet gerekend:

a. het uitvoeren van de in de Bijlage 1 (Tabel omgevingsvergunningen) bij deze regels genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een "T" is vermeld;
b. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, afwijking of vrijstelling vereist en deze is verleend;
c. de opslag van materiaal en het stallen van caravans in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.
d. het tijdelijk gebruiken van de gronden voor doorloopstallen;
e. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en/of leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
    1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
    2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
    3. hoogspanningsleidingen;
    4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer en een lengte van 10 km of meer.

10.2 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

a. het uitvoeren van de in de Bijlage 1 (Tabel omgevingsvergunningen) bij deze regels genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover deze de aan de gronden toegekende te behouden en/of te beschermen waarden onevenredig aantasten dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden onevenredig verkleinen;
b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale, ter plaatse toegestane bedrijfsvoering;
c. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden als paardenbak, renbaan of menterrein, tenzij dat uitdrukkelijk is toegestaan;
d. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dat uitdrukkelijk is toegestaan;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van gemotoriseerde of gemechaniseerde sporten, tenzij dat uitdrukkelijk is toegestaan;
f. het gebruiken of laten gebruiken van boerderijkamers, recreatiewoningen, groepsaccommodaties, chalets, stacaravans, trekkershutten, toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren en andere recreatieobjecten voor permanente bewoning;
g. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
h. het gebruiken of laten gebruiken van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor bewoning door een ander huishouden dan het huishouden dat de woning bewoont.

10.3 Afstemmingsregel

Indien in de Bijlage 1 (Tabel omgevingsvergunningen) bij deze regels voor bepaalde gronden een "A"en/of een "T" zijn vermeld, geldt dat het meeste belang wordt toegekend aan respectievelijk de "A" en de "T".

10.4 Afwegingskader omgevingsvergunning

De uitvoering van de in Bijlage 1 (Tabel omgevingsvergunningen) bij deze regels genoemde omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden onevenredig (kunnen) worden verkleind.

10.5 Onderzoek archeologie

Indien bodembewerkingen dieper dan 0,4 m plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 100 m^2, moet uit archeologisch onderzoek blijken dat daartegen uit oogpunt van bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarde geen bezwaar bestaat.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

11.1.1 Afwijken

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten en met uitzondering van de hoogte van windturbines, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;

c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;

d. de bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;

e. de bestemmingsregels en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m^2;

f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m^2, met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m^2;

g. de bestemmingsregels ten behoeve van tijdelijk kamperen in groeps- of verenigingsverband met een duur van niet meer dan tien dagen (opbouw- en afbreekdagen daaronder begrepen);

h. de bestemmingsregels ten behoeve van het incidenteel gebruik van gronden voor een kampeerterrein ten behoeve van kampeermiddelen, evenwel met uitzondering van stacaravans;

i. de bestemmingsregels ten behoeve van het gebruik, de aanleg en de bouw van een paardenbak, met dien verstande dat:

   1. wat betreft de situering van de paardenbak geldt dat:
      - deze enkel voor eigen gebruik functioneert;
      - de paardenbak wordt geplaatst op een bestemmingsvlak waar sprake is van een woonfunctie en niet zijnde een recreatiewoning, en wel achter de voorgevelrooilijn van de woning aansluitend aan de bestaande bebouwing, dan wel indien dat ruimtelijk gezien onmogelijk is, mag de paardenbak:
        - direct aansluitend aan de achterzijde van het bouwperceel worden geplaatst, dan wel achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning;
        - bij de bestemming 'Wonen' tot niet meer dan 25 m buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd tenzij sprake is van een situatie waarin geen overlast wordt veroorzaakt en/of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in zulks gevallen de afstand meer dan 25 m bedraagt;
      - de afstand tussen de paardenbak en de (bedrijfs/recreatie)woning van derden niet minder bedraagt dan 25 m;
   2. wat betreft aantallen en maatvoering van de paardenbak geldt dat:
      - per woning wordt niet meer dan één paardenbak gerealiseerd;
      - de oppervlakte van de paardenbak bedraagt bij een oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak kleiner dan of gelijk aan één hectare niet meer dan 1.000 m², en bij een oppervlakte van het bestemmingsvlak groter dan één hectare, niet meer dan 1.400 m² bedragen;
   3. wat betreft stapmolens bij de paardenbak geldt dat:

    - een stapmolen uitsluitend wordt gerealiseerd op een perceel met een aaneengesloten oppervlakte van niet minder dan ene halve hectare;
    - de buitendiameter niet meer dan 14 m bedraagt, dan wel indien sprake is van het bedrijfsmatig houden van paarden, niet meer dan 20 m;
    - de spilhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
    - deze direct aansluitend aan de achterzijde van het bouwperceel worden geplaatst, dan wel achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning;
  4. wat betreft omheiningen bij een paardenbak geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1,80 m bedraagt;
  5. wat betreft lichtmasten bij een paardenbak geldt dat:
    - de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedraagt;
    - de afstand tot gebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming als beschermde gebieden moeten worden aangemerkt niet minder dan 100 m bedraagt;
  6. de afwijking uitsluitend wordt verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
    - de natuurlijke waarden van de voorgenomen afwijking voor gebieden waarvoor bovendien geldt dat boscompensatie aan de orde is;
    - de natuurlijke waarden van de voorgenomen afwijking voor gebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming als beschermde gebieden moeten worden aangemerkt, waarbij geen sprake is van mogelijk (significant) negatieve gevolgen;
    - de archeologische waarden;

en uitsluitend indien;

- de belangen van gebruikers dan wel eigenaren van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad, waarbij in elk geval aandacht wordt besteed aan de aspecten geur-, stof-, geluid- en lichthinder;
- sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij aandacht wordt besteed aan kleurstelling (donker) en materiaalgebruik (zo mogelijk hout) van de omheining alsmede aan de beplantingssoorten (inheems);
- sprake is van een goede drainage;
- geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het milieu;

j. de bestemmingsregels ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw, mits:
  1. de zorgbehoefte objectief aannemelijk is gemaakt;
  2. is aangetoond dat in het hoofdgebouw geen mogelijkheden zijn voor mantelzorg;
  3. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van niet meer dan 70 m^2;
  4. de oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen inclusief de oppervlakte ten behoeve van mantelzorg niet meer bedraagt dan 300 m^2;
  5. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
  6. verzekerd is dat na beëindiging van de mantelzorg de daarvoor aangewende oppervlakte niet als zelfstandige woning in gebruik wordt genomen;

k. de bestemmingsregels ten behoeve van een windturbine met een bouwhoogte van niet meer dan 15 m;

l. het bepaalde in 'Wonen' ten aanzien van de oppervlaktes van de (bedrijfs)woning, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, indien en voorzover:
  1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m^2**.**

11.1.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in lid 11.2 (Afwegingskader afwijken).

11.1.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijken geldt de in lid 13.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

11.2 Afwegingskader afwijken

11.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin de waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;

Afwijkingsbevoegdheden die per saldo leiden tot een significante aantasting van de in bijlage 16 van de Omgevingsverordening provincie Groningen van 24 september 2014 beschreven wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland deel uitmakende gronden worden niet toegepast, tenzij:

a. er sprake is van een groot openbaar belang, en;
b. er geen reële andere mogelijkheden zijn, en;
c. de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.
d. de ingreep kleinschalig van aard is, en;
e. schade zoveel mogelijk wordt voorkomen, en;
f. resterende schade volledig wordt gecompenseerd, en;
g. er netto winst optreedt voor de belangrijke kenmerken en waarden in termen van areaal, kwaliteit en samenhang.

11.2.2 Weigeren afwijken

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in sublid 11.2.1, sub a en b, onevenredig worden geschaad en/of de 11.2.1, sub c en d, genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de sublid 11.2.1, sub e, genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan:

a. de bestemmingen 'Natuur - Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Verkeer - 3' of 'Verkeer - 4' van het bestemmingsplan 'bestemmingsplan Buitengebied Grootegast' (met identificatienummer NL.IMRO.0015.BPBG09BEHE1-VA01) en de daarna vastgestelde herzieningen dan wel wijzigingen van dat bestemmingsplan en behoeve van incidentele verbeteringen, passagemogelijkheden of aanpassingen ten behoeve van een inrichting als 60 km/uur-gebied;
b. en archeologische beleidsadvieskaart opnemen als bijlage bij deze regels en het daarbij behorende beleid te verwerken in deze regels onder aanpassing van het bepaalde in lid 9.1 (Onderzoek archeologie) en 10.5 (Onderzoek archeologie).

12.2 Afwegingskader wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in lid 12.2 (Afwegingskader wijziging).

12.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Afwijkingsbevoegdheden die per saldo leiden tot een significante aantasting van de in de Omgevingsverordening provincie Groningen beschreven wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland deel uitmakende gronden worden niet toegepast, tenzij:

a. er sprake is van een groot openbaar belang, en;
b. er geen reële andere mogelijkheden zijn, en;
c. de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.
d. de ingreep kleinschalig van aard is, en;
e. schade zoveel mogelijk wordt voorkomen, en;
f. resterende schade volledig wordt gecompenseerd, en;
g. er netto winst optreedt voor de belangrijke kenmerken en waarden in termen van areaal, kwaliteit en samenhang.

12.2.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in sublid 12.2.1, sub a en b, onevenredig worden geschaad en/of de in sublid 12.2.1, sub c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de in sublid 12.2.1, sub e, genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de wijzigingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Afwijking en nadere eisen

Bij de gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

a. het voornemen tot afwijken dan wel tot het stellen van nadere eisen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
c. de bekendmaking bevat de mededeling dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijzen kunnen indienen gedurende de onder a genoemde termijn;
d. het college van burgemeester en wethouders deelt aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

14.2 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan pas worden verleend indien er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten behoeve van de toets of aan deze verplichting wordt voldaan, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
   1. de landelijke parkeerkencijfers, zoals deze door het CROW zijn uitgegeven (publicatie 381 'Toekomstig bestendig parkeren', oktober 2018), of de opvolger hiervan.
b. De uit sub a, onder 1° voortvloeiende parkeerbehoefte dient in eerste instantie te worden gerealiseerd op het eigen terrrein. Indien op het eigen terrein onvoldoende ruimte is, kan worden uitgeweken naar de openbare ruimte, indien wordt aangetoond dat dit niet leidt tot een onaanvaardbare verstoring van de parkeerdruk ter plaatse.
c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sub a en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien wordt aangetoond dat dit niet leidt tot een onaanvaardbare verstoring van de parkeerdruk ter plaatse.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'De Wit's Reed 2A Kornhorn'.