

Type plan: bestemmingsplan  
Naam van het plan: buitengebied, deelplan Hoogeveenseweg 17, Zuidwolde  
Status: concept  
Plan identificatie: NL.IMRO.1690.2023BP1002019-CO01

## Regels

### 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

##### 1.1 plan

het bestemmingsplan buitengebied, deelplan Hoogeveenseweg 17, Zuidwolde met identificatienummer NL.IMRO.1690.2023BP1002019-CO01 van de Gemeente De Wolden;

##### 1.2 bestemmingsplan

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

##### 1.3 aan woning gebonden beroep of bedrijf

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

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

##### 1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

##### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

##### 1.6 aardkundige waarden

landvormen en aardlagen met een informatiewaarde (over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied), een belevingswaarde (omdat zij identiteit en variatie aan het landschap geven) en een ecologische waarde (als aiotische basis van de biodiversiteit);

##### 1.7 archeologische verwachtingswaarden

waarden die aan een gebied zijn toegekend op basis van de kans op het voorkomen van archeologische resten, ook wel archeologische verwachting genoemd. De archeologische verwachting zegt iets over de dichtheid waarin archeologische terreinen binnen een landschappelijke eenheid voorkomen of worden verwacht. Hoe hoger de archeologische verwachting, hoe groter de verwachte dichtheid aan archeologische resten. Hoe groter de dichtheid aan archeologische resten, hoe groter de (verwachte) archeologische waarde van een bepaalde landschappelijke eenheid. Met de termen hoge, middelhoge en lage verwachting wordt dit tot uitdrukking gebracht;

##### 1.8 bebouwing

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

##### 1.9 bedrijf

een inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, handel, vervoer of nijverheid;

##### 1.10 bedrijfsbebouwing

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

##### 1.11 bedrijfswoning

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

## 1.12 bestaande

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

## 1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

## 1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

## 1.15 bijbehorend bouwwerk

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

## 1.16 bouwen

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

## 1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

## 1.18 bouwperceel

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

## 1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

## 1.20 bouwvlak

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

## 1.21 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;

## 1.22 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf

een bouwwerk dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, met een met de grond verbonden constructie en een plaatsgebonden karakter, hiertoe worden gerekend chalets, trekkershutten, stacaravans en dergelijke;

## 1.23 chalet

een demontabel bouwwerk, ten behoeve van recreatief verblijf, bestaande uit hout of kunststof en zonder vaste verankering in de grond;

## 1.24 detailhandel

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

## 1.25 dienstverlening

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en niet commerciële diensten;

## 1.26 erf

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

### 1.27 gebouw

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

### 1.28 hoofdgebouw

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

### 1.29 horecabedrijf en/of -instelling

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

### 1.30 kampeerplaats

een afgeschermd terrein van circa 100 m<sup>2</sup>, waarop één tot ten hoogste drie kampeermiddelen voor een familie of een bij elkaar horende groep personen kunnen worden geplaatst;

### 1.31 kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen behoeve van recreatief nachtverblijf;

### 1.32 kleinschalig kampeerterrein

een verblijfsrecreatieterrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 25 kampeerplaatsen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, hieronder niet begrepen chalets, trekkershutten en stacaravans;

### 1.33 kantoor

een inrichting voor het op commerciële basis verlenen van diensten, zonder een baliefunctie;

### 1.34 karakteristieke gebouwen

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

### 1.35 kwetsbaar object

een object als bedoeld in artikel 1, sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

### 1.36 landschappelijk inpassingsplan

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

### 1.37 logies

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

### 1.38 ondergeschikte horeca

horeca die ondergeschikt en in hoofdzaak ten dienste staat van en gerelateerd is aan de bestemming en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken;

### 1.39 normaal onderhoud

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden;

### 1.40 overkapping

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

### 1.41 peil

- a. peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. peil ander bouwwerk: de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

#### 1.42 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

#### 1.43 recreatiewoning

een woonverblijf bestemd voor recreatief gebruik door gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### 1.44 seksinrichting

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

#### 1.45 stacaravan

een caravan, die als een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf dient te worden aangemerkt;

#### 1.46 trekkershut

een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf van eenvoudige (houten) constructie met slaap- en kookgelegenheid, maar zonder verwarming of sanitaire voorzieningen, dat dienst doet in plaats van een zelf meegenomen tent of caravan;

#### 1.47 verblijfsrecreatie

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

#### 1.48 verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter

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

#### 1.49 voorgevel

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

#### 1.50 woning

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

### Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

#### 2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### 2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Hieronder wordt tevens verstaan de hoogste zijde van een lessenaarsdak.

#### 2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

#### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

#### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Overstekken van daken, dieper dan 40 cm, worden meegerekend bij de oppervlakte van bouwwerken;

#### 2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (bouw)perceelgrens;

#### 2.7 de hoogte van een molen of windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de molen of windturbine.

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden;
- b. de instandhouding van een houtwal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'houtwal';

met daaraan ondergeschikt:

- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- d. infrastructurele voorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- g. tuinen en erven;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de regel dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5 m zal bedragen tenzij het een erfafscheiding betreft, dan mag de hoogte max. 2 m bedragen;

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
  2. het aanleggen van fiets-, voet- en/of ruitpaden;
  3. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief en/of educatief medegebruik;

4. het ontgronden, afgraven, ophogen en/of egaliseren van de gronden;
  5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
  6. het verharden van perceel-, kavelontsluitings- en/of onderhoudswegen.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
1. het normale onderhoud betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening.
- c. De sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

## Artikel 4 Horeca - 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven, niet zijnde een bar, bar-/dancing of discotheek;
- b. een conferentiecentrum;
- c. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek";
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument': een rijksmonument waarbij de bepalingen uit de Monumentenwet van toepassing zijn;

met de daarbij behorende:

- e. wegen en paden;
- f. water;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. bedrijfsgebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  1. per bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één horecabedrijf worden gebouwd
  2. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen
  3. de maximale goothoogte van een gebouw of een overkapping bedraagt ten hoogste 4 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
  4. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelgrens zal ten minste 5 m bedragen;
  5. de dakhelling voor gebouwen en overkappingen zal ten minste 15 graden en ten hoogste 60 graden bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze lager of hoger is;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
  2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 10 m bedragen.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;

- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **artikel 4 lid 2 sub a onder 3** en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot 5,5 m;
- b. **artikel 4 lid 2 sub a onder 4** en toestaan dat de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelgrens wordt verkleind;
- c. **artikel 4 lid 2 sub a onder 5** en toestaan dat de dakhelling van aan- en uitbouwen wordt verlaagd tot 0°.

#### 4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor recreatieve doeleinden;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het verwijderen van erfbeplanting.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
  1. het normale onderhoud betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. De sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

#### 4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  1. het normale onderhoud betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm wordt veroorzaakt.

### Artikel 5 Horeca - 2

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hotelaccommodatie;
- b. het wonen ten behoeve van het bedrijf;
- c. camperplaatsen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 8 camperplaatsen";
- d. de overige bij de camperplaatsen horende sanitaire voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - sanitair';

met de daarbij behorende:

- e. wegen en paden;
- f. water;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. bedrijfsgebouwen;
- j. bedrijfswoning;
- k. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
  2. de maximale goothoogte van een gebouw of een overkapping bedraagt ten hoogste 4 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
  3. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelgrens zal ten minste 5 meter bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
  4. de dakhelling voor gebouwen en overkappingen zal ten minste 15 graden en ten hoogste 60 graden bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze lager of hoger is;
  5. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één bedragen;
  6. een bedrijfswoning mag enkel inpandig als onderdeel van de bedrijfsbebouwing (hotelaccommodatie) worden gerealiseerd;
  7. de maximale oppervlakte van de bedrijfswoning mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
  2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 10 m bedragen.

## 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **artikel 5 lid 2 sub a onder 2** en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen, overkappingen en bedrijfswoningen wordt vergroot tot 5,5 m;



- b. **artikel 5 lid 2 sub a onder 3** en toestaan dat de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelgrens wordt verkleind;
- c. **artikel 5 lid 2 sub a onder 4** en toestaan dat de dakhelling van aan- en uitbouwen wordt verlaagd tot 0°, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning.

### 5.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor recreatieve doeleinden anders dan voor hotelkamers en camperplaatsen;
- b. meer campers toestaan dan de toegestane hoeveelheid van 8;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van de gronden als erf, buiten een zone van 25 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de bedrijfswoning.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het verwijderen van erfbeplanting.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
  - 1. het normale onderhoud betreffen;
  - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. De sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
  - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
  - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

## 3 Algemene regels

### Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit plan wordt in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden die zijn bestemd voor Recreatie - verblijfsrecreatie;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor stacaravans;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- e. het storten van puin en afvalstoffen;
- f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

## Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

### 8.1 Milieuzone - hydrologische beïnvloeding

#### 8.1.1 Bestemmingsomschrijving

Binnen de aanduiding 'milieuzone - hydrologische beïnvloeding' dienen de hydrologische waarden te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de bij de

andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

1. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstroomprofiel en het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen;
  2. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
1. het normale onderhoud betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hydrologische waarden van de gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat zend- ontvangst- en/of antennemasten tot een bouwhoogte van 45 m worden gebouwd;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat de plaatsing van mini-turbines tot 2 meter boven de nok op daken van bedrijfsgebouwen wordt toegestaan mits de totale hoogte van gebouw en turbine niet hoger wordt dan 15 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat in welstandsgebieden miniwindturbines op daken worden geplaatst tot maximaal 1 m boven de nok van daken;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat zonnepanelen buiten het bouwblok worden geplaatst met dien verstande dat:
  1. aangetoond wordt dat deze panelen geplaatst worden ten behoeve van het eigen bedrijf en/of de eigen woning;
  2. de maximale toegestane oppervlakte bij overige bestemmingen max. 150 m<sup>2</sup> bedraagt dan wel een grotere oppervlakte indien onderbouwd is dat deze ten dienste van het eigen bedrijf nodig is;
  3. grootschalige zonnevelden buiten het bouwblok mogen worden geplaatst als aangetoond kan worden dat deze het doel hebben om meerdere huishoudens/bedrijven/LDE (Lokaal Duurzaamheids Energie-initiatief) binnen De Wolden van energie te voorzien; de maximale oppervlakte afhankelijk is van het landschap waarin de panelen worden aangelegd;
  4. voor de maatvoering wordt verwezen naar bijlage 7 Deel 4 Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK) .
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat bedrijfswoningen na bedrijfsbeëindiging worden gebruikt als woning met dien verstande dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande inrit.

9.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel mag slechts worden verleend indien deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie; de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- voor de plaatsing van windmolens en zonnepanelen dient bij de vergunningverlening rekening te worden gehouden met Deel 4 Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK).

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

## 10.2 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 dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van bestemmingsplan buitengebied, deelplan Hoogeveenseweg 17, Zuidwolde' van de Gemeente De Wolden.