

# Regels

# Inhoudsopgave

<a href="#"><u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u></a>	<a href="#"><u>3</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 1 Begrippen</u></a>	<a href="#"><u>4</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 2 Wijze van meten</u></a>	<a href="#"><u>8</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u></a>	<a href="#"><u>9</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 3 Groen</u></a>	<a href="#"><u>10</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 5 Recreatie - Dagrecreatie</u></a>	<a href="#"><u>14</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie</u></a>	<a href="#"><u>11</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 6 Waarde - Archeologie 4</u></a>	<a href="#"><u>17</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 7 Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1</u></a>	<a href="#"><u>21</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u></a>	<a href="#"><u>23</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 8 Anti-dubbeltelregel</u></a>	<a href="#"><u>24</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 9 Algemene gebruiksregels</u></a>	<a href="#"><u>25</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 10 Algemene afwijkingsregels</u></a>	<a href="#"><u>26</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 11 Overige regels</u></a>	<a href="#"><u>27</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u></a>	<a href="#"><u>28</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 12 Overgangsrecht</u></a>	<a href="#"><u>29</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 13 Slotregel</u></a>	<a href="#"><u>30</u></a>

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

# Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

## **1.1 plan:**

het bestemmingsplan Het Land van Bartje met identificatienummer NL.IMRO.1681.11BP0006-VG01 van de gemeente Borger-Odoorn;

## **1.2 bestemmingsplan:**

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

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

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

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

## **1.4 aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 bebouwing:**

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

## **1.7 bedrijf:**

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

## **1.8 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;

## **1.9 bestaande:**

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;

2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan of een andere planologische toestemming;

**1.10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.11 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.12 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;

**1.13 bouwen:**

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

**1.14 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.15 bouwperceel:**

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

**1.16 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.17 bouwvlak:**

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

**1.18 bouwwerk:**

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

**1.19 bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf**

een bouwwerk dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning, met een met de grond verbonden constructie van enige omvang met een plaatsgebonden karakter;

**1.20 dagrecreatie:**

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden, zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat;

**1.21 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;

**1.22 erfrens:**

de grens van een perceel waarop een recreatiewoning met bijbehorende bouwwerken is of kan worden gebouwd ;

**1.23 gebouw:**

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

**1.24 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;

**1.25 horeca:**

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, hieronder niet begrepen discotheken en dancings;

**1.26 horeca, categorie I:**

horeca die wat betreft de exploitatievorm **aansluit bij en ondergeschikt is aan de dagrecreatieve functie en daarmee qua openingstijden nagenoeg spoort, en waar naast kleinere etenswaren alcoholvrije dranken worden verstrekt, zoals een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie en crêperie, cafetaria, snackbar en shoarmazaak, met dien verstande dat ook een restaurant mogelijk is; behoort bij en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van een bestemming, zoals een kantine;**

**1.27 horeca, categorie III**

**horeca, die wat betreft de exploitatievorm aansluit aan de dagrecreatieve functie en daarmee qua openingstijden nagenoeg spoort, en waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die (deels) ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak en pannenkoekenhuis;**

**1.28 lawaaisporten:**

**sporten die lawaai veroorzaken, zoals schietsporten, crossen met motoren en auto's, modelvliegen en karten, waaronder niet zijn begrepen verrichtingen met elektrisch aangedreven motoren, zoals drones en segway's;**

**1.29 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven, waaronder in elk geval een carport is verstaan;

**1.30 paardenbak:**

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

**1.31 peil:**

1. peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. peil ander bouwwerk: de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

**1.32 permanente bewoning:**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

**1.33 recreatiewoning:**

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

**1.34 seksinrichting:**

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

**1.35 steilrand:**

**markant en aardkundig waardevol hoogteverschil in het terrein;**

**1.36 verblijfsrecreatie:**

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

**1.37 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;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3 de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.6 de bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk:**

**de som van de oppervlakte van alle tot het bouwwerk behorende binnenruimten op elk vloerniveau;**

### **2.7 de perceelgrensafstand:**

de afstand van de perceelgrens tot het zijgevelvlak van een gebouw, daaronder niet begrepen bouwonderdelen, voor zover deze minder dan 50 cm buiten het zijgevelvlak uitsteken en mits bedoeld onderdeel geen grotere lengte verkrijgt dan een derde van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw, gemeten daar waar de afstand het kleinst is.

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

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. houtsingel;
- b. ontsluiting van het verblijfs- en dagrecreatieterrein;  
met de daarbij behorende:
- c. wegen en paden;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

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

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken bedraagt ten hoogste 2 m.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

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

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het aanleggen van recreatieve voorzieningen;
- b. het vergroten van het aantal ontsluitingspunten tot meer dan 8.

## Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Recreatie - Verblijfsrecreatie](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie, in de vorm van recreatiewoningen;  
met de daarbij behorende:
- b. centrumvoorzieningen, zoals receptie, horeca, shops, supermarkt, sanitair, wasserette, **en** verhuur- en reparatieservice **en voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud**;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, **met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing' bestemd zijn voor landschappelijke inpassing**;
- e. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, paden en parkeervoorzieningen;  
en tevens voor:
- f. wonen ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend in bedrijfswoningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.
- ~~i. **voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud.**~~

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal recreatiewoningen bedraagt niet meer dan 440;
- b. de oppervlakte van een recreatiewoning, inclusief al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedraagt ingeval van 10-persoons recreatiewoningen ;
- c. de recreatiewoningen worden vrijstaand of geschakeld gebouwd;
- d. de afstand tot de erfgrans bedraagt bij:
  1. een vrijstaande recreatiewoning minimaal 5 m;
  2. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een recreatiewoning minimaal 1 m;deze minimumafstanden gelden niet voor geschakelde recreatiewoningen en geschakelde bijbehorende bouwwerken die tot op de erfgrans mogen worden gebouwd;
- e. de recreatiewoningen worden landschappelijk ingepast in lijn met de toekomstvisie zoals bijgevoegd bij de regels.

#### 4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan  **twee; drie;**
- b. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 150 m<sup>2</sup>, danwel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, exclusief overkappingen, bedraagt niet meer dan 75 m<sup>2</sup>;
- e. ingeval zowel een goot- als bouwhoogte wordt toegepast, bedragen de hoogtematen van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van de bedrijfswoning in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3,5 m, waarvan de bebouwde oppervlakte ten hoogste 35 m<sup>2</sup> bedraagt en welke niet voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan mag worden opgericht;
- g. de overige bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde ervan te worden gebouwd;
- h. de bedrijfswoningen worden landschappelijk ingepast in lijn met de toekomstvisie zoals bijgevoegd bij de regels.

#### 4.2.3 Overige gebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van centrumvoorzieningen bedraagt niet meer dan 20% van het bestemmingsvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van een zwembad niet meer dan 10 m.

#### 4.2.4 Overige voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m<sup>3</sup>.

#### 4.2.5 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

- a. de totale oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van centrumvoorzieningen bedraagt niet meer dan 20% van het bestemmingsvlak;
- b. de bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 12 m, met uitzondering van een waterglijbaan, waarvan de hoogte niet meer dan 20 m mag bedragen.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid [5.2.2](#), onder f, voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde ervan.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

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

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van de in respectievelijk lid [5.1](#) sub a en sub f genoemde recreatiewoningen en bedrijfswoningen, indien de landschappelijke inpassing niet is aangelegd en in stand gehouden in lijn met de toekomstvisie zoals bijgevoegd in de regels;
- b. het gebruik van gebouwen, met uitzondering van de bedrijfswoningen en de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- d. **het gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming, warm tapwater en koken, met uitzondering van de bestaande gebouwen.**

## Artikel 5 Recreatie - Dagrecreatie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Recreatie - Dagrecreatie](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
- b. multifunctioneel gebouw met:
  1. voorzieningen voor dagrecreatie en voor recreatieve voorzieningen voor de gasten van het naastgelegen verblijfsrecreatieterrein;
  2. horeca van categorie **I en III; met dien verstande dat de horecafunctie gericht moet zijn op het ontvangen van in hoofdzaak gasten van het naastgelegen verblijfsrecreatieterrein;**
- c. **overige gebouwen en overkappingen ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen;**
- d. **klintoren of soortgelijke voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - klintoren';**
- e. **parkeren, uitsluitend in het bouwvlak en uitsluitend voor het laden en lossen van goederen en het parkeren van auto's met paardentrailers en auto's van mindervaliden;**

met de daarbij behorende:

- f. sport- en speelvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen en paden, **met dien verstande dat de ontsluiting plaatsvindt vanaf de ingang van het recreatiepark 'Het Land van Bartje' aan de Buinerweg via het zandpad langs het golfterrein naar de ingang aan de zuidkant van het dagrecreatieterrein ter plaatse van het bouwvlak; en parkeervoorzieningen;**

en tevens voor:

- i. wonen ten behoeve van het bedrijf;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het multifunctionele gebouw geldt dat:
  1. dit gebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
  2. **de oppervlakte van dit gebouw ten hoogste 1.5000 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte op de begane grond ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en op de verdieping ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;**
  3. de **goot- en** bouwhoogte niet meer bedraagt dan **respectievelijk 4 en 11 14-** m;
  4. **de oppervlakte van de in lid 4.1 sub b2 genoemde horeca maximaal 50% van de bruto oppervlakte van het multifunctionele gebouw bedraagt;**

5. er één (in pandige) bedrijfswoning is toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste **225 150 m<sup>2</sup>**; **indien de bedrijfswoning vrijstaand wordt gebouwd, wordt deze binnen het bouwvlak gebouwd, bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 9 m en bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde gevel van het multifunctionele gebouw niet meer dan 50 m;**
  6. wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in de bijlage bij de regels;
  7. ~~het gebouw landschappelijk wordt ingepast in lijn met de toekomstvisie zoals bijgevoegd bij de regels;~~ de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen vergezeld moet gaan van een voorstel voor landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein;
- b. voor de overige gebouwen en overkappingen geldt dat:
1. de gezamenlijke **bebouwde** oppervlakte van de overige gebouwen en overkappingen ~~(binnen en buiten het bouwvlak)~~ ten hoogste 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt, **waarvan ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak;**
  2. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 8 m;
  3. **voor het bouwen buiten het bouwvlak geldt bovendien dat:**
    - a. **de bebouwing moet bestaan uit meerdere gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup> per gebouw;**
    - b. **binnen een strook van 200 m vanaf de Buinerweg alleen schuilstallen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat er maximaal 3 schuilstallen met kap mogen worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup>, een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3 m en 4,5 m, een afstand van minimaal 10 m tot de bouwperceelgrens en een afstand van minimaal 25 m tussen de schuilstallen onderling;**
    - c. wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in de bijlage bij de regels;
    - d. de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen vergezeld moet gaan van een voorstel voor landschappelijke inpassing en de inrichting van het terrein;

### 5.2.2 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

- a. er mag **ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - klimtoren'** maximaal één boomhut, ~~uitkijktoren~~ **klimtoren** of daarmee gelijk te stellen voorziening worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 20 m bedraagt;
- b. **voor paardenbakken gelden de volgende regels:**
  1. **de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup>;**
  2. **de bouwhoogte van omheiningen bedraagt ten hoogste 1,8 m;**

**3. het aantal lichtmasten bij een paardenbak bedraagt niet meer dan zes, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt, de lichtmasten uitsluitend gericht zijn op de paardenbak en de verlichting voldoet aan de milieukwaliteitseisen onder de specifieke gebruiksregels**

- c. de bouwhoogte van de overige perceel- en erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 12 m.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

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

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van **de het** in lid **5.2.1** genoemde bebouwing ~~sub b genoemde multifunctionele gebouw~~, indien de ~~landschappelijke inpassing~~ het terrein niet is aangelegd, **ingericht** en in stand gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan **zoals dat bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend; in lijn met de toekomstvisie zoals als bijlage is toegevoegd aan de regels;**
- b. **het gebruik van de gronden voor lawaaisporten;**
- c. **het gebruik van de parkeervoorzieningen door dagrecreanten, met uitzondering van dagrecreanten die met auto en paardentrailer komen en mindervaliden.**
- d. **het gebruik van verlichting voor een paardenbak, tenzij deze voldoet aan de volgende regels:**
  - 1. **er mag niet meer dan 60 lux/m2 worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardenbak;**
  - 2. **de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 22.00 uur en 07.00 uur;**
- e. **het gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming, warm tapwater en koken.**



## Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover het gronden betreft met een hoge of middelhoge verwachting.

### 6.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

#### 6.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de in lid [6.1](#) genoemde gronden, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### 6.2.2 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid [6.2.1](#) genoegzaam blijkt dat de schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

#### 6.2.3 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid [6.2.2](#), onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
  3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

#### **6.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht**

De leden [6.2.1](#), [6.2.2](#) en [6.2.3](#) zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk dat een oppervlakte beslaat van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

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

#### **6.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid [6.1](#) omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen 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 of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, het egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.

#### **6.3.2 Onderzoeksplicht**

De aanvrager van een in lid [6.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### **6.3.3 Afwegingskader**

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid [6.3.2](#) genoegzaam blijkt dat de schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

### **6.3.4 Voorwaarden**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid [6.3.3](#), onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
  3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

### **6.3.5 Uitzonderingen vergunningplicht c.q. onderzoeksplicht**

Het in lid [6.3.1](#) tot en met lid [6.3.4](#) is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met een daarvoor verleende vergunning;
- c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen wordt uitgevoerd, mits vericht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. een bodemingreep die een oppervlakte beslaat van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>;
- e. grondbewerkingen die niet dieper reiken dan 0,3 m beneden maaiveld op gronden met een agrarische bestemming;
- f. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor;

- g. het aanbrengen van drainage.

#### **6.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

# Artikel 7 Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede de bescherming van de aardkundige kwaliteiten en kenmerken van de Hondsrug.

**De waarden en kenmerken van het landschap zijn:**

- **hoger gelegen rug met vergezichten naar lager gelegen Hunzedal en Veenkoloniën;**
- **aanwezigheid van microreliëf (bollende essen en steilranden);**
- **snoer van esdorpen die met een stervormig wegenpatroon aan elkaar verbonden zijn; oude doorgaande weg over de Hondsrug (van Gasselte naar odoorn) rijgt dorpen aan elkaar;**
- **ruimtelijke samenhang van es en esdorp, wat zich uit in het wegenverloop, de ligging en opzet van dorpen en beplantingselementen als esrandbosjes en houtsingels die esdorp en es verbinden;**
- **besloten karakter met laanbeplanting, esrandbeplantingen, houtsingels en bosstroken op perceelsgrenzen;**
- **zandpaden en klinkerwegen;**
- **onregelmatige opzet van erven en verkaveling.**

## 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen geldt de volgende regel:

- a. ~~in het droogdal (afvoer van het water van hoger gelegen delen) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - steilrand'~~ is geen bebouwing toegestaan.**

## 7.3 Specifieke gebruiksregels

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

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf en het ophogen van de bodem **ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - steilrand'**.**

## **7.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [7.3](#) indien dit nodig is om de in lid [7.1](#) genoemde waarden te behouden of te versterken of om aardkundige processen te herstellen.

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

### **7.5.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid [7.1](#) omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. graafwerkzaamheden;
- b. aanplanten van bomen en opgaande beplanting in het droogdal;
- c. aanpassing van de toegangswegen.

### **7.5.2 Afwegingskader**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [7.5.1](#) wordt slechts verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid [7.1](#) omschreven waarden;
- b. bij graafwerkzaamheden rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van keileem;
- c. bij graafwerkzaamheden advies is gevraagd van de waterbeheerder met het oog op de instandhouding van de natuurlijke waterhuishouding.

### **7.5.3 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid [7.5.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

## **Artikel 8 Anti-dubbelregel**

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



## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

Het is verboden gronden te gebruiken in strijd met de in het plan aan de grond en/of bouwwerken gegeven bestemmingsomschrijving.

Als strijdig gebruik wordt in elk geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden als seksinrichting.

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Maatvoering**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen, daaronder niet begrepen de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken;
- b. de in het plan aangegeven bouwgrenzen en indelingslijnen met ten hoogste 5 m.

### **10.2 Voorwaarden**

De in lid [10.1](#) bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gebouwen;
- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- natuur en landschap.

## Artikel 11 Overige regels

### 11.1 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 317 en dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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 de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van deze beheersverordening.

### 12.2 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 de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van deze beheersverordening.

## **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan 'Het Land van Bartje'.

