Planbibliotheek
Omgevingsplan gemeente Hardenberg

6 juli 2026



Gemeente Hardenberg

Planbibliotheek
Omgevingsplan gemeente Hardenberg

Rapportnummer:	212x01314
IMRO-identificatienummer:	
Datum:	6 juli 2026
Opdrachtgever:	Gemeente Hardenberg
Projectteam BRO:	JvT
Trefwoorden:	Omgevingsplan, planbibliotheek, Omgevingswet, gemeente Hardenberg
Bron foto kaft:	Kern Hardenberg
Beknopte inhoud:	planbibliotheek, Omgevingsplan gemeente Hardenberg

CONCEPT

Inhoud

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen **10**
Afdeling 1.1 Algemene bepalingen 10
Afdeling 1.2 Programma's en omgevingswaarden 12

Hoofdstuk 2 Stedelijk gebied **13**
Afdeling 2.1 Algemene bepalingen stedelijk gebied 13
Paragraaf 2.1.1 Algemene bepalingen 13
Afdeling 2.2 Agrarisch in stedelijk gebied 14
Paragraaf 2.2.1 Algemene bepalingen 14
Paragraaf 2.2.2 Gebruiksactiviteiten 14
Subparagraaf 2.2.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 14
Subparagraaf 2.2.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten 15
Subparagraaf 2.2.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten 17
Paragraaf 2.2.3 Bouwactiviteiten 17
Subparagraaf 2.2.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 17
Subparagraaf 2.2.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 17
Subparagraaf 2.2.3.3 Verboden bouwactiviteiten 19
Paragraaf 2.2.4 Overige activiteiten 19
Subparagraaf 2.2.4.1 Vergunningplichtige overige activiteiten 19
Afdeling 2.3 Bedrijf in stedelijk gebied 20
Paragraaf 2.3.1 Algemene bepalingen 20
Paragraaf 2.3.2 Gebruiksactiviteiten 20
Subparagraaf 2.3.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 20
Subparagraaf 2.3.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 21
Paragraaf 2.3.3 Bouwactiviteiten 21
Subparagraaf 2.3.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 21
Subparagraaf 2.3.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 21
Afdeling 2.4 Bedrijventerrein 22
Paragraaf 2.4.1 Algemene bepalingen 22
Paragraaf 2.4.2 Gebruiksactiviteiten 23
Subparagraaf 2.4.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 23
Subparagraaf 2.4.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten 24
Subparagraaf 2.4.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten 25
Paragraaf 2.4.3 Bouwactiviteiten 25
Subparagraaf 2.4.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 25
Subparagraaf 2.4.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 26
Afdeling 2.5 Centrum 27
Paragraaf 2.5.1 Algemene bepalingen 27
Paragraaf 2.5.2 Gebruiksactiviteiten 27
Subparagraaf 2.5.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 27
Subparagraaf 2.5.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten 28
Subparagraaf 2.5.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten 29

CONCEPT

Paragraaf 2.5.3 Bouwactiviteiten 29
Subparagraaf 2.5.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 29
Subparagraaf 2.5.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 29
Afdeling 2.6 Detailhandel in stedelijk gebied 30
Paragraaf 2.6.1 Algemene bepalingen 30
Paragraaf 2.6.2 Gebruiksactiviteiten 30
Subparagraaf 2.6.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 30
Subparagraaf 2.6.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 31
Paragraaf 2.6.3 Bouwactiviteiten 31
Subparagraaf 2.6.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 31
Subparagraaf 2.6.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 31
Afdeling 2.7 Gemengd 32
Paragraaf 2.7.1 Algemene bepalingen 32
Paragraaf 2.7.2 Gebruiksactiviteiten 32
Subparagraaf 2.7.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 32
Subparagraaf 2.7.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten 33
Subparagraaf 2.7.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten 34
Paragraaf 2.7.3 Bouwactiviteiten 34
Subparagraaf 2.7.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 34
Subparagraaf 2.7.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 34
Afdeling 2.8 Hoofdgroenstructuur 35
Paragraaf 2.8.1 Algemene bepalingen 35
Subparagraaf 2.8.1.1 Algemene bepalingen 35
Paragraaf 2.8.2 Gebruiksactiviteiten 36
Subparagraaf 2.8.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 36
Subparagraaf 2.8.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 36
Paragraaf 2.8.3 Bouwactiviteiten 36
Subparagraaf 2.8.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 36
Subparagraaf 2.8.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 36
Paragraaf 2.8.4 Overige activiteiten 36
Subparagraaf 2.8.4.1 Toegestane overige activiteiten 36
Subparagraaf 2.8.4.2 Vergunningplichtige overige activiteiten 37
Afdeling 2.9 Horeca in stedelijk gebied 37
Paragraaf 2.9.1 Algemene bepalingen 37
Paragraaf 2.9.2 Gebruiksactiviteiten 37
Subparagraaf 2.9.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 37
Subparagraaf 2.9.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 38
Paragraaf 2.9.3 Bouwactiviteiten 38
Subparagraaf 2.9.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 38
Subparagraaf 2.9.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 38
Afdeling 2.10 Industrieterrein 39
Afdeling 2.11 Maatschappelijke voorzieningen in stedelijk gebied 39
Paragraaf 2.11.1 Algemene bepalingen 39
Paragraaf 2.12.2 Gebruiksactiviteiten 40
Subparagraaf 2.11.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 40
Subparagraaf 2.11.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 40
Paragraaf 2.11.3 Bouwactiviteiten 40
Subparagraaf 2.11.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 40

CONCEPT

Subparagraaf 2.11.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 40
Afdeling 2.12 Penitentiaire inrichting 42
Paragraaf 2.12.1 Algemene bepalingen 42
Paragraaf 2.12.2 Gebruiksactiviteiten 42
Subparagraaf 2.12.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 42
Subparagraaf 2.12.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 42
Paragraaf 2.12.3 Bouwactiviteiten 43
Subparagraaf 2.12.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 43
Subparagraaf 2.12.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 43
Afdeling 2.13 Recreatie in stedelijk gebied 43
Paragraaf 2.13.1 Algemene bepalingen 43
Paragraaf 2.13.2 Gebruiksactiviteiten 44
Subparagraaf 2.13.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 44
Subparagraaf 2.13.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 44
Paragraaf 2.13.3 Bouwactiviteiten 45
Subparagraaf 2.13.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 45
Subparagraaf 2.13.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 45
Paragraaf 2.13.4 Overige activiteiten 45
Subparagraaf 2.13.4.1 Toegestane overige activiteiten 46
Afdeling 2.14 Sport 46
Paragraaf 2.14.1 Algemene bepalingen 46
Paragraaf 2.14.2 Gebruiksactiviteiten 46
Subparagraaf 2.14.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 46
Subparagraaf 2.14.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 47
Paragraaf 2.14.3 Bouwactiviteiten 47
Subparagraaf 2.14.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 47
Subparagraaf 2.14.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 47
Paragraaf 2.14.4 Overige activiteiten 48
Subparagraaf 2.14.4.1 Toegestane overige activiteiten 48
Afdeling 2.15 Woongebied 48
Paragraaf 2.15.1 Algemene bepalingen 48
Paragraaf 2.15.2 Gebruiksactiviteiten 48
Subparagraaf 2.15.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 48
Subparagraaf 2.15.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten 49
Subparagraaf 2.15.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten 49
Paragraaf 2.15.3 Bouwactiviteiten 50
Subparagraaf 2.15.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 50
Subparagraaf 2.15.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 50

Hoofdstuk 3 Landelijk gebied 53
Afdeling 3.1 Algemene bepalingen landelijk gebied 53
Paragraaf 3.1.1 Algemene bepalingen 53
Afdeling 3.2 Agrarisch in landelijk gebied 53
Paragraaf 3.2.1 Algemene bepalingen 54
Paragraaf 3.2.2 Gebruiksactiviteiten 55
Subparagraaf 3.2.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 55
Subparagraaf 3.2.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten 56

CONCEPT

Subparagraaf 3.2.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten 59
Paragraaf 3.2.3 Bouwactiviteiten 59
Subparagraaf 3.2.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 59
Subparagraaf 3.2.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 59
Subparagraaf 3.2.3.3 Verboden bouwactiviteiten 64
Paragraaf 3.2.4 Overige activiteiten 64
Subparagraaf 3.2.4.1 Vergunningplichtige overige activiteiten 64
Afdeling 3.3 Bedrijf in landelijk gebied 65
Paragraaf 3.3.1 Algemene bepalingen 65
Paragraaf 3.3.2 Gebruiksactiviteiten 65
Subparagraaf 3.3.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 65
Subparagraaf 3.3.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten 66
Subparagraaf 3.3.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten 66
Paragraaf 3.3.3 Bouwactiviteiten 67
Subparagraaf 3.3.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 67
Subparagraaf 3.3.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 67
Afdeling 3.4 Detailhandel in landelijk gebied 70
Paragraaf 3.4.1 Algemene bepalingen 70
Paragraaf 3.4.2 Gebruiksactiviteiten 70
Subparagraaf 3.4.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 70
Subparagraaf 3.4.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 70
Paragraaf 3.4.3 Bouwactiviteiten 71
Subparagraaf 3.4.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 71
Subparagraaf 3.4.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 71
Afdeling 3.5 Groene landschapselementen 72
Paragraaf 3.5.1 Algemene bepalingen 72
Subparagraaf 3.5.1.1 Algemene bepalingen 72
Paragraaf 3.5.2 Gebruiksactiviteiten 73
Subparagraaf 3.5.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 73
Subparagraaf 3.5.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 73
Paragraaf 3.5.3 Bouwactiviteiten 73
Subparagraaf 3.5.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 73
Subparagraaf 3.5.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 73
Paragraaf 3.5.4 Overige activiteiten 73
Subparagraaf 3.5.4.1 Vergunningplichtige overige activiteiten 73
Afdeling 3.6 Horeca in landelijk gebied 74
Paragraaf 3.6.1 Algemene bepalingen 74
Paragraaf 3.6.2 Gebruiksactiviteiten 74
Subparagraaf 3.6.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 74
Subparagraaf 3.6.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 75
Paragraaf 3.4.3 Bouwactiviteiten 75
Subparagraaf 3.4.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 75
Subparagraaf 3.4.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 75
Afdeling 3.7 Maatschappelijke voorzieningen in landelijk gebied 77
Paragraaf 3.7.1 Algemene bepalingen 77
Paragraaf 3.7.2 Gebruiksactiviteiten 77
Subparagraaf 3.7.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 77
Subparagraaf 3.7.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten 78

CONCEPT

Subparagraaf 3.7.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten 78
Paragraaf 3.7.3 Bouwactiviteiten 79
Subparagraaf 3.7.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 79
Subparagraaf 3.7.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 79
Afdeling 3.8 Natuurgebieden 80
Paragraaf 3.8.1 Algemene bepalingen 80
Subparagraaf 3.8.1.1 Algemene bepalingen 80
Paragraaf 3.8.2 Gebruiksactiviteiten 80
Subparagraaf 3.8.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 80
Subparagraaf 3.8.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 81
Paragraaf 3.8.3 Bouwactiviteiten 81
Subparagraaf 3.8.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 81
Subparagraaf 3.8.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 81
Subparagraaf 3.8.3.3 Verboden bouwactiviteiten 81
Paragraaf 3.8.4 Overige activiteiten 81
Subparagraaf 3.8.4.1 Vergunningplichtige overige activiteiten 81
Afdeling 3.9 Nutsbedrijf 82
Paragraaf 3.9.1 Algemene bepalingen 82
Paragraaf 3.9.2 Gebruiksactiviteiten 82
Subparagraaf 3.9.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 82
Subparagraaf 3.9.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 83
Paragraaf 3.9.3 Bouwactiviteiten 83
Subparagraaf 3.9.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 83
Subparagraaf 3.9.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 83
Afdeling 3.10 Recreatie in landelijk gebied 84
Paragraaf 3.10.1 Algemene bepalingen 84
Paragraaf 3.10.2 Gebruiksactiviteiten 84
Subparagraaf 3.10.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 84
Subparagraaf 3.10.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten 85
Subparagraaf 3.10.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten 85
Paragraaf 3.10.3 Bouwactiviteiten 85
Subparagraaf 3.10.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 85
Subparagraaf 3.10.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 85
Paragraaf 3.10.4 Overige activiteiten 88
Subparagraaf 3.10.4.1 Toegestane overige activiteiten 88
Afdeling 3.11 Wonen 89
Paragraaf 3.11.1 Algemene bepalingen 89
Paragraaf 3.11.2 Gebruiksactiviteiten 89
Subparagraaf 3.11.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 89
Subparagraaf 3.11.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten 90
Subparagraaf 3.11.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten 91
Paragraaf 3.11.3 Bouwactiviteiten 91
Subparagraaf 3.11.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 91
Subparagraaf 3.11.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 91

Hoofdstuk 4 Algemeen voorkomende functies en andere gebiedsaanwijzingen 95
Afdeling 4.1 Algemene bepalingen 95

CONCEPT

Afdeling 4.2 Beperkingengebied molen 95
Paragraaf 4.2.1 Algemene bepalingen 95
Paragraaf 4.2.2 Bouwactiviteiten 95
Subparagraaf 4.2.1.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 95
Paragraaf 4.2.3 Overige activiteiten 96
Subparagraaf 4.2.3.1 Vergunningplichtige overige activiteiten 96
Afdeling 4.3 Beschermd dorpsgezicht 96
Paragraaf 4.3.1 Algemene bepalingen 96
Paragraaf 4.3.2 Gebruiksactiviteiten 97
Subparagraaf 4.3.2.1 Verboden gebruiksactiviteiten 97
Paragraaf 4.3.3 Bouwactiviteiten 97
Subparagraaf 4.3.3.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 97
Subparagraaf 4.3.3.2 Verboden bouwactiviteiten 98
Paragraaf 4.3.4 Overige activiteiten 98
Subparagraaf 4.3.4.1 Vergunningplichtige overige activiteiten 98
Afdeling 4.4 Beschermingszones Astron 99
Paragraaf 4.4.1 Bouwactiviteiten 99
Subparagraaf 4.4.1.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 99
Afdeling 4.5 Bodemgebieden 99
Afdeling 4.6 Externe veiligheidsgebieden 99
Paragraaf 4.6.1 Algemene bepalingen 99
Subparagraaf 4.6.1.1 Algemene bepalingen 99
Afdeling 4.7 Gebieden met archeologische (verwachtings)waarde 100
Paragraaf 4.7.1 Algemene bepalingen 100
Paragraaf 4.7.2 Bouwactiviteiten 100
Subparagraaf 4.7.2.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 100
Paragraaf 4.7.3 Overige activiteiten 100
Subparagraaf 4.7.3.1 Vergunningplichtige overige activiteiten 100
Afdeling 4.8 Geluidsgebieden door (spoor)wegen en industrieterreinen 101
Paragraaf 4.8.1 Algemene bepalingen 101
Afdeling 4.9 Hoofdroute (spoor)wegverkeer 101
Paragraaf 4.9.1 Algemene bepalingen 101
Paragraaf 4.9.2 Gebruiksactiviteiten 102
Subparagraaf 4.9.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 102
Subparagraaf 4.9.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 102
Paragraaf 4.9.3 Bouwactiviteiten 102
Subparagraaf 4.9.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 102
Subparagraaf 4.9.3.2 Verboden bouwactiviteiten 102
Afdeling 4.10 Hoofdwaterstructuur 102
Paragraaf 4.10.1 Algemene bepalingen 102
Paragraaf 4.10.2 Gebruiksactiviteiten 103
Subparagraaf 4.10.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 103
Subparagraaf 4.10.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten 103
Subparagraaf 4.10.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten 104
Paragraaf 4.10.3 Bouwactiviteiten 104
Subparagraaf 4.10.3.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 104
Paragraaf 4.10.4 Overige activiteiten 105
Subparagraaf 4.10.4.1 Vergunningplichtige overige activiteiten 105

CONCEPT

Afdeling 4.11 Laagvliegroutes 105
Paragraaf 4.11.1 Bouwactiviteiten 105
Subparagraaf 4.11.1.1 Verboden bouwactiviteiten 105
Afdeling 4.12 Landgoed 105
Paragraaf 4.12.1 Algemene bepalingen 105
Subparagraaf 4.12.1.1 Algemene bepalingen 105
Paragraaf 4.12.2 Gebruiksactiviteiten 105
Subparagraaf 4.12.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 105
Subparagraaf 4.12.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten 106
Paragraaf 4.12.3 Bouwactiviteiten 106
Subparagraaf 4.12.3.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 106
Paragraaf 4.12.4 Overige activiteiten 107
Subparagraaf 4.10.4.1 Vergunningplichtige overige activiteiten 107
Afdeling 4.13 Leidingnetwerk 107
Paragraaf 4.13.1 Algemene bepalingen 107
Subparagraaf 4.13.1.1 Algemene bepalingen 107
Paragraaf 4.13.2 Gebruiksactiviteiten 107
Subparagraaf 4.13.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 107
Subparagraaf 4.13.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten 108
Subparagraaf 4.13.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten 108
Paragraaf 4.13.3 Bouwactiviteiten 108
Subparagraaf 4.13.3.1 Toegestane bouwactiviteiten 108
Subparagraaf 4.13.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 109
Paragraaf 4.13.4 Overige activiteiten 109
Subparagraaf 4.13.4.1 Toegestane overige activiteiten 109
Subparagraaf 4.13.4.2 Vergunningplichtige overige activiteiten 110
Afdeling 4.14 Monumenten en karakteristieke bebouwing 110
Paragraaf 4.14.1 Algemene bepalingen 110
Paragraaf 4.14.2 Bouwactiviteiten 111
Subparagraaf 4.14.2.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 111
Paragraaf 4.14.3 Overige activiteiten 112
Subparagraaf 4.14.3.1 Verboden overige activiteiten 112
Afdeling 4.15 Volkstuinen 112
Paragraaf 4.15.1 Gebruiksactiviteiten 112
Subparagraaf 4.15.1.1 Toegestane gebruiksactiviteiten 112
Subparagraaf 4.15.1.2 Verboden gebruiksactiviteiten 112
Paragraaf 4.15.2 Bouwactiviteiten 112
Subparagraaf 4.15.2.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten 112

Hoofdstuk 5 Algemene regels voor activiteiten 114
Afdeling 5.1 Bouwwerk bouwen 114
Paragraaf 5.1.1 Bouwactiviteiten 114
Subparagraaf 5.1.1.1 Algemene bepalingen 114
Subparagraaf 5.1.1.2 Toegestane bouwactiviteiten 114
Subparagraaf 5.1.1.3 Vergunningplichtige activiteiten 115
Subparagraaf 5.1.1.4 Verboden bouwactiviteiten 119
Afdeling 5.2 Gronden of bouwwerk gebruiken 119

CONCEPT

Paragraaf 5.2.1 Gebruiksactiviteiten: algemeen 119
Subparagraaf 5.2.1.1 Algemene bepalingen 119
Subparagraaf 5.2.1.2 Toegestane gebruiksactiviteiten 119
Subparagraaf 5.1.1.3 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten 120
Subparagraaf 5.1.1.4 Verboden gebruiksactiviteiten 120
Subparagraaf 5.1.1.5 Geboden gebruiksactiviteiten 121
Paragraaf 5.2.2 Voertuig parkeren 121
Afdeling 5.3 Milieubelastende activiteit verrichten 122
Paragraaf 5.3.1 Milieubelastende activiteit verrichten: algemeen 122
Subparagraaf 5.3.1.1 Algemene bepalingen 122
Subparagraaf 5.3.1.2 Toegestane milieubelastende activiteiten 122
Subparagraaf 5.3.1.3 Verboden milieubelastende activiteiten 123
Afdeling 5.4 Werk of werkzaamheid verrichten 124
Paragraaf 5.4.1 Werken en werkzaamheden 124
Subparagraaf 5.4.1.1 Algemene bepalingen 124
Subparagraaf 5.4.1.2 Toegestane werken en werkzaamheden 124
Subparagraaf 5.4.1.3 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden 124
Subparagraaf 5.4.1.4 Geboden werken en werkzaamheden 125
Afdeling 5.5 Overige activiteit verrichten 125
Paragraaf 5.5.1 Overige activiteiten: algemeen 125
Subparagraaf 5.5.1.1 Algemene bepalingen 125
Paragraaf 5.5.2 Bouwwerk slopen 125
Subparagraaf 5.5.2.1 Vergunningplichtige overige activiteiten 125

Hoofdstuk 6 Procesregels 127
Afdeling 6.1 Algemene bepalingen 127
Afdeling 6.2 Financiële bepalingen 130
Afdeling 6.3 Handhaving 131

Hoofdstuk 7 Overgangsrecht en slotbepalingen 132
Afdeling 7.1 Overgangsrecht 132
Afdeling 7.2 Slotbepalingen 133

Hoofdstuk 22 Bruidsschat 134

Bijlage A Overzicht informatieobjecten 135

Bijlage B Bij artikel 1.1 (Begripsbepalingen) 136

Bijlage C bij artikelen 2.41, 2.52, 2.107, 2.119 en 3.84 (Lijst toegestane kleinschalige bedrijfsactiviteiten) 145

CONCEPT

Bijlage D bij artikel 3.5 (Lijst toegestane (niet-) agrarische nevenactiviteiten) 146

Toelichting 147
Algemene toelichting 147
Gemeentelijke sturingsfilosofie 147
Gebiedsgerichte benadering 147
(Boom)structuur omgevingsplan 148
Systematiek 149
Annotatiestrategie 150
Artikelsgewijze toelichting 153

CONCEPT

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Afdeling 1.1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Bijlage B bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan.
2. De bijlage bij de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, tenzij in bijlage B daarvan is afgeweken.

Artikel 1.2 Meet- en rekenbepalingen

1. In dit omgevingsplan gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:
   a. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
   b. 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, ondergeschikte bouwdelen worden hierbij buiten beschouwing gelaten;
   c. 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;
   d. 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;
   e. 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. Ruimten, zoals kelders en kruip- en soortgelijke ruimten, onder de onderzijde van de begane grondvloer - en tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren - worden niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk, tenzij:
      - de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen, of;
      - de kelder aan de buitenzijde een directe toegang heeft.

      In bestaande situaties wordt een kelder waarvan de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen of de kelder aan de buitenzijde een directe toegang heeft, niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk. Bij recreatiewoningen wordt de inhoud van een kelder onder de recreatiewoning wel meegeteld bij de inhoud van de woning;
   f. het bebouwingspercentage: een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
   g. de vloeroppervlakte: de netto vloeroppervlakte van een ruimte of gebouw gemeten op vloerniveau tussen de bouwmuren;
   h. de bruto vloeroppervlakte: de oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;
   i. het verkoopvloeroppervlakte: de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw voor detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienstruimten, garderobes en keukens;
   j. de ashoogte van een windturbine:
      - turbines met een horizontale as: vanaf het middelpunt van de as van de wieken tot aan het aansluitende afgewerkte terrein;

CONCEPT

- turbines met een verticale as: vanaf de rotor tot aan het aansluitende afgewerkte terrein;

k. de tiphoogte van een windturbine:
   - turbines met een horizontale as: de ashoogte van een windturbine plus de straal van de rotorcirkel;
   - turbines met een verticale as: de ashoogte van een windturbine plus het deel van de rotorbladen dat daarbovenuit steekt;

l. de rotordiameter van een windturbine: deze wordt bepaald door het maximale bereik van de rotordiameter, gemeten loodrecht op de as;

m. wijziging van een (spoor)weg: daaronder wordt bij een weg verstaan:
   - het verplaatsen van een of meer rijstroken met meer dan 2 meter;
   - het verhogen of verlagen van de rijstroken met meer dan 1 meter;
   - een toename van het aantal rijstroken, niet zijnde voorsorteerstroken en in- en uitvoegstroken;
   - het vervangen van een wegdek door een minder stil wegdek; of,
   - het verwijderen van geluidbeperkende maatregelen bestaande uit werken of bouwwerken langs de weg;

   en bij een spoorweg:
   - het verhogen van de maximumrijsnelheid;
   - het vervangen van spoormaterieel door minder stil spoormaterieel; of,
   - het verhogen van de treinintensiteit.

n. waar waarden gelden:
   - op een gevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen:
     - op de gevel als het gaat om een gevoelig gebouw; en,
     - op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen gevoelig gebouw;
   - op de begrenzing van een locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen als het gaat om een woonschip of woonwagen; en
   - in een gevoelige ruimte, als het gaat om een gevoelige ruimte.

o. de waarden voor geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen of in geluidgevoelige ruimten zijn niet van toepassing op:
   - het geluid door de inzet van motorvoertuigen of helikopters voor spoedeisende medische hulpverlening, ongevallenbestrijding, brandbestrijding, gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval; en,
   - onversterkt menselijk stemgeluid, tenzij het muziekgeluid is of daarmee is vermengd.

2. Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de grens van de locatie of de rooilijn met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

Artikel 1.3 Doelen omgevingsplan Hardenberg

1. Dit omgevingsplan is met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet gericht op het uitoefenen van de bevoegdheden en taken van de gemeente Hardenberg als bedoeld in artikel 2.1 van de Omgevingswet waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en andere regels die met het oog daarop nodig zijn als bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet.
2. De gemeente Hardenberg staat voor een nieuwe periode van groei waarin we ons ontwikkelen tot landstad Hardenberg. Daarbij staan vier uitgangspunten centraal:
   a. De groei vasthouden en doortrekken, een stabiele bevolkingsgroei is daarbij een voorwaarde.

CONCEPT

b. Kwaliteiten toevoegen wordt belangrijker: we streven naar brede welvaart en een aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken of te ondernemen.
c. Ruimte als troefkaart: daarmee onderscheiden we ons, in Hardenberg krijg je veel voor weinig.
d. Bereikbaarheid en samenwerking als randvoorwaarden: we zijn een regionaal economisch en vervoersknooppunt voor noordoost-Nederland. Met de as Zwolle-Hardenberg als basis voor samenwerking en bereikbaarheid.

3. De ontwikkeling naar landstad Hardenberg vindt plaats op basis van de volgende kenmerken:
   a. een grote verscheidenheid in het landelijk gebied;
   b. aantrekkelijk wonen;
   c. een vitale economie; en,
   d. samen bouwen aan een duurzame toekomst.

Artikel 1.4 Gebiedsindeling omgevingsplan Hardenberg

1. Het ‘nieuwe deel van het omgevingsplan’ bestaat uit:
   a. het ‘stedelijk gebied’; en,
   b. het ‘landelijk gebied’.
2. Het ‘landelijk gebied’ kent de volgende deelgebieden:
   a. ‘besloten heideontginningslandschap’;
   b. ‘besloten veenontginningslandschap’;
   c. ‘open heideontginningslandschap’;
   d. ‘open veenontginningslandschap’;
   e. ‘beekdallandschap’; en,
   f. ‘essen- en hoevenlandschap’.

Afdeling 1.2 Programma’s en omgevingswaarden

[Gereserveerd]

CONCEPT

HOOFDSTUK 2 STEDELIJK GEBIED

Afdeling 2.1 Algemene bepalingen stedelijk gebied

Paragraaf 2.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.1 Doelstellingen

1. Voor het ‘stedelijk gebied’ gelden de volgende specifieke doelstellingen:
   a. het creëren van een aantrekkelijk, vitaal en concurrerend woon- en leefklimaat dat optimaal bijdraagt aan een positieve gezondheid van de inwoners;
   b. het behouden en verder ontwikkelen van het karakter van de verschillende kernen en het bouwen aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de woongebieden;
   c. het voldoen aan de regionale woningbehoefte met een passend woningaanbod, bij voorkeur middels kleine woningbouwprojecten die inspelen op woontrends;
   d. het creëren van meer kleinschalige woon-/zorgconcepten en nieuwe combinaties van (betaalbaar) wonen met ambulante zorg;
   e. het geven van ruimte aan kleinschalige bedrijfsactiviteiten door een goede en flexibele ruimtelijke inpassing;
   f. het revitaliseren en transformeren van de bestaande woningvoorraad en het stimuleren van investeringen in levensloopbestendigheid en duurzaamheid (waaronder het duurzaam verwarmen van woningen);
   g. het beschikken over voldoende bedrijventerreinen voor groeiende bedrijven met een grote ruimtebehoefte;
   h. het stimuleren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat op het bedrijventerreinen en het versterken van het ondernemersklimaat;
   i. het beschikken over een goede fysieke en digitale bereikbaarheid van bedrijventerreinen;
   j. het stimuleren van een circulaire economie en verduurzaming;
   k. het stimuleren van de energietransitie en klimaatadaptatie;
   l. het zorgdragen voor een goede beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen met waar mogelijk behoud van landschappelijke elementen en een vloeiende overgang naar de omgeving;
   m. het zorgdragen voor een goede segmentering (juiste bedrijf op de juiste plek) op bedrijventerreinen;
   n. het zorgdragen voor een hoog kwaliteitsniveau en stimuleren van samenwerking tussen bedrijven en delen van voorzieningen (parkmanagement);
   o. het ontwikkelen van vitale en bruisende centra in Hardenberg en Dedemsvaart met een goede samenhang tussen bereikbaarheid, cultureel aanbod, winkels en horeca, nieuwe bedrijvigheid, wonen en openbare ruimte;
   p. het uitbouwen van het stationsgebied van Hardenberg tot verblijfsgebied dat aanvullend is op het centrum;
   q. het ondersteunen van de leefbaarheid in kleine kernen met een concentratie en bundeling van dorpsvoorzieningen en een goede onderlinge bereikbaarheid met verschillende vervoermiddelen;
   r. het ontwikkelen van een goede strategie om het voorzieningenniveau te laten meebewegen met de veranderende behoefte;
   s. het behouden van een zo compleet en sterk mogelijk voorzieningenpakket in de gemeente met een basisvoorziening zoals een ontmoetingsruimte in elke kern; en,

CONCEPT

t. het behouden en versterken van de kwaliteit van de hoofdgroenstructuur bestaande uit groen en bos ten behoeve van een gezond leef- en woonmilieu en de vrijetijdseconomie.

2. Met het oog op het bereiken van deze doelstellingen kent het stedelijk gebied de volgende functies met daaraan gestelde regels ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:
   a. agrarisch in stedelijk gebied;
   b. bedrijf in stedelijk gebied;
   c. bedrijventerrein;
   d. begraafplaats;
   e. centrum;
   f. cultuur en ontspanning;
   g. detailhandel in stedelijk gebied;
   h. dienstverlening;
   i. gemengd;
   j. hoofdgroenstructuur;
   k. horeca in stedelijk gebied;
   l. industrieterrein;
   m. penitentiaire inrichting;
   n. maatschappelijke voorzieningen in stedelijk gebied;
   o. recreatie in stedelijk gebied;
   p. sport;
   q. wonen in stedelijk gebied; en,
   r. woongebied.

Artikel 2.2 Algemene regels stedelijk gebied

[Gereserveerd]

Afdeling 2.2 Agrarisch in stedelijk gebied

Paragraaf 2.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.3 Oogmerk functie agrarisch in stedelijk gebied

De regels over de functie ‘agrarisch in stedelijk gebied’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het bestendigen van het agrarische gebruik;
b. het bieden van ruimte voor multifunctionele, natuurinclusieve, kringlooplandbouw en klimaatneutrale landbouw; en,
c. het zorgen voor passend hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing en gronden.

Paragraaf 2.2.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 2.2.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 2.4 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:
   a. het exploiteren van een agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
   b. wonen door één huishouden in een bestaande bedrijfswoning;
   c. hobbymatige agrarische activiteiten buiten het bouwvlak; en,
   d. extensief recreëren in de open lucht buiten het bouwvlak.

CONCEPT

2. In aanvulling op het eerste lid zijn de volgende ondergeschikte activiteiten binnen het bouwvlak toegestaan:
   a. (niet-)agrarische nevenactiviteiten onder de voorwaarden in artikel 2.5;
   b. het exploiteren van een bed & breakfast onder de voorwaarden in artikel 2.6;
   c. statische opslag in bestaande gebouwen;
   d. kleinschalig kamperen tot een maximum van 15 kampeermiddelen, te plaatsen tot binnen een afstand van 30 m van een bouwvlak, met dien verstande dat kleinschalig kamperen niet is toegestaan binnen 50 meter van (bedrijfs)woningen van derden; en,
   e. kleinschalige duurzame energiewinning.
3. Ter plaatse van de locatie 'XXXX' is een XXXXX toegestaan.

Artikel 2.5 Algemene regels (niet-)agrarische nevenactiviteiten

Voor (niet-)agrarische nevenactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend de exploitatie van een nevenactiviteit in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening en recreatieve activiteiten is toegestaan;
b. de activiteit dient in hoofdzaak inpandig te worden verricht;
c. de gezamenlijke vloeroppervlakte aan nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 100 m²;
d. de gebruiker van de bedrijfswoning dient degene te zijn die de activiteit uitoefent;
e. detailhandel is alleen mogelijk voor zover deze rechtstreeks verband houdt met ter plaatse voortgebrachte producten; en,
f. er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22.

Artikel 2.6 Algemene regels bed & breakfast

Voor het exploiteren van een bed & breakfast gelden de volgende voorwaarden:

a. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
b. de activiteit mag alleen plaatsvinden in bestaande gebouwen;
c. de exploitatie mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; en,
d. er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22.

Subparagraaf 2.2.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 2.7 Stikstofemitterende activiteiten

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning het bestaand gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van het agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 2.4 lid 1 sub a uit te breiden of te wijzigen.
2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2, een voortoets verstrekt dan wel een afschrift van een verleende omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit.
3. De omgevingsvergunning wordt verleend indien:
   a. uit de voortoets blijkt dat significante effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten of er een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit voor de activiteit is verleend; en,
   b. ook voor het overige wordt voldaan aan de regels in deze afdeling.

CONCEPT

Artikel 2.7 Gebruik gewasbeschermingsmiddelen

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning chemische gewasbeschermingsmiddelen voor boom- en/of fruitteelt te gebruiken binnen 50 meter van:
   a. concentraties van woningen (in lintbebouwing, buurtschappen en bebouwde kom);
   b. de NNN-gebieden, zoals bepaald en begrensd in de Omgevingsverordening Overijssel; en,
   c. recreatieve functies.
2. De omgevingsvergunning wordt verleend indien door middel van onderzoek en/of door het treffen van maatregelen aangetoond kan worden dat het woon- en leefklimaat en de natuurlijke waarden van de omliggende gronden hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 2.8 Aanwijzing vergunningplichtige niet-agrarische nevenactiviteiten

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een niet-agrarische nevenactiviteit te exploiteren die niet voldoet aan de voorwaarden in artikel 2.5 in de vorm van:

a. sociale, culturele, maatschappelijke, recreatieve en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, kinderboerderij, kampeerboerderij en pensions;
b. zorgfuncties, waarbij de zorgfunctie plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing, er sprake is van een levensvatbaar agrarisch bedrijf en er sprake is van een verwevenheid tussen de zorgfunctie en het (grondgebonden) agrarisch bedrijf;
c. detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten;
d. de exploitatie van een ander bedrijf; en,
e. een kapsalon aan huis binnen de locatie ‘kapsalon aan huis’.

Artikel 2.9 Beoordelingsregels niet-agrarische nevenactiviteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend indien de niet-agrarische nevenactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. de bruto vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 300 m^2;
b. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven; en,
c. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden.
d. de gebruiker van de bedrijfswoning dient degene te zijn die de activiteit uitoefent;
e. de activiteit moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
f. de activiteit mag geen onevenredige hinder opleveren voor de omgeving en vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
g. de activiteit mag de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet aantasten;
h. de activiteit mag geen onevenredige nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en er moet sprake zijn van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22;
i. in aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van een bedrijf niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen:

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

CONCEPT

j. de geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel van een bedrijf waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen:

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

en,

k. het gebruik doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 2.1 en 2.3.

Subparagraaf 2.2.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 2.10 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 2.2.2.1 en 2.2.2.2 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor:
   1. glastuinbouw;
   2. horeca;
   3. detailhandel, met uitzondering van internetwinkels en als niet-agrarische nevenactiviteit;
   4. groothandel;
   5. kapsalons aan huis buiten de locatie 'kapsalon aan huis', tenzij het gebruik rechtens aanwezig is; en,
   6. reparatiewerkzaamheden van motorvoertuigen, vaartuigen of caravans.
b. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

Paragraaf 2.2.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 2.2.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 2.2.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 2.11 Vaste beoordelingsregels bouwwerken binnen bouwvlakken

1. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, binnen een 'bouwvlak agrarisch bedrijf' wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. er zijn binnen elk 'bouwvlak agrarisch bedrijf' (bedrijfs)gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf toegestaan;
   b. de goothoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 12 meter;
   c. er is binnen een 'bouwvlak agrarisch bedrijf' alleen een bestaande bedrijfswoning toegestaan met een inhoud die niet meer bedraagt dan 750 m^3, tenzij ter plaatse op de kaart een ander aantal is aangegeven, dan geldt dit aantal;
   d. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 3,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
   e. bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken worden achter de voorgevelrooilijn van de woning gerealiseerd; de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m^2;

CONCEPT

f. de dakhelling van een bedrijfsgebouw bedraagt niet minder dan 18º en van een bedrijfswoning niet minder dan 30º met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m^2 van een platte afdekking mag worden voorzien;
g. er mogen andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoerplaten, worden gerealiseerd;
h. de bouwhoogte van bouwwerken voor mestopslag bedraagt niet meer dan 12 meter;
i. de bouwhoogte van silo's bedraagt niet meer dan 20 meter;
j. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
k. de oppervlakte van bouwwerken die activiteiten met een stikstofdepositie tot gevolg kunnen hebben mag per agrarisch bedrijf ten hoogste het bestaande oppervlakte bedragen. Een groter oppervlakte is uitsluitend toegestaan indien significante gevolgen voor de natuur zijn uitgesloten. Dat is het geval als geen passende beoordeling nodig is als bedoeld in artikel 16.53c van de Omgevingswet of als uit een passende beoordeling blijkt dat significante gevolgen voor de natuur zijn uitgesloten;
l. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 22.27; en,
m. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 12 meter.

2. Ter plaatse van de locatie 'XXXX' gelden de volgende bouwregels: PM

Artikel 2.12 Vaste beoordelingsregels bouwwerken buiten bouwvlakken

1. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, buiten een 'bouwvlak agrarisch bedrijf' wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 2 meter;
   b. er is één schuilgelegenheid per één hectare bij elkaar behorende grond toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 15 m^2, een goothoogte van maximaal 2,5 meter, een bouwhoogte van maximaal 5 meter en een minimale dakhelling van 18º;
   c. (mest)silo's en bouwwerken voor mestopslag en andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten en kuilvoeropslag zijn niet toegestaan;
   d. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 22.27; en,
   e. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 8 meter.
2. Ter plaatse van de locatie 'XXXX' gelden de volgende bouwregels: PM

Artikel 2.13 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 2.13 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 2.11 eerste lid onder c bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het 'bouwvlak agrarisch bedrijf', mits:
      1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
      2. het bepaalde in artikel 2.11 in acht wordt genomen;
      3. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs)woningen binnen het 'bouwvlak agrarisch bedrijf'.
   b. het in afwijking van artikel 2.11 eerste lid onder c vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning tot maximaal 1.000 m3;
   c. het in afwijking van artikel 2.11 eerste lid verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 15 meter voor overige bouwwerken.

CONCEPT

2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. het (ver)bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
   b. ten gevolge van het (ver)bouwplan is er ter plaatse van de (nieuwe) gevoelige ruimten sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
   c. het (ver)bouwen van hoofdgebouwen is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   d. het (ver)bouwen van hoofdgebouwen doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22;
   f. ingeval van een afwijking als bedoeld in lid 1 onder a en b: de inpassing op het gebouwerf en in het landschap vindt op zorgvuldige wijze plaats en wordt in stand gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de bouwactiviteit; en,
   g. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.3.

Subparagraaf 2.2.3.3 Verboden bouwactiviteiten

Artikel 2.14 Aanwijzing verboden bouwactiviteiten

Bouwactiviteiten die afwijken van de bouwactiviteiten in subparagraaf 2.2.3.1 en 2.2.3.2 zijn verboden. In ieder geval omvat het verbod:

a. andere vormen van mestopslag; en,
b. de bouw van zonnecollectoren buiten het ‘bouwvlak agrarisch bedrijf’.

Paragraaf 2.2.4 Overige activiteiten

Subparagraaf 2.2.4.1 Vergunningplichtige overige activiteiten

Artikel 2.15 Aanwijzing vergunningplichtige werken en werkzaamheden

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te verrichten, in stand te houden en te gebruiken:
   a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   b. aanleggen en dempen van wateren;
   c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
   d. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Omgevingswet, en het ophogen en egaliseren van de gronden; en,
   e. bebossen of op een andere manier beplanten met houtopstanden.
2. Deze vergunningplicht geldt niet voor het verrichten van het volgende:
   a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
   b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
   c. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen het ‘bouwvlak agrarisch bedrijf’;
   d. werken en werkzaamheden in het kader van de uitvoering van een ruimtelijk kwaliteitsplan;
   e. kavelpaden ten behoeve van het agrarisch gebruik;
   f. in- of uitritten ten behoeve van het agrarisch gebruik;

CONCEPT

g. het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilo's; en,
h. werken en werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid, onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

Artikel 2.16 Beoordelingsregels werken en werkzaamheden

Voor het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden wordt omgevingsvergunning verleend indien door die werken of werkzaamheden, of door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in deze afdeling bedoelde gronden, die het plan beoogt te beschermen:

a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast; of,
b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Afdeling 2.3 Bedrijf in stedelijk gebied

Paragraaf 2.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.17 Oogmerk functie bedrijf

De regels over de functie ‘bedrijf in stedelijk gebied’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het behouden van familiebedrijven als de hoeksteen voor de economie;
b. het stimuleren van kleine bedrijven met relatief weinig hinder voor de leefomgeving;
c. het verplaatsen van bedrijven die het woongebied ontgroeien naar bedrijventerreinen;
d. het stimuleren van een circulaire economie;
e. het betrekken van bedrijven bij klimaatopgaven; en,
f. het stimuleren van bedrijven naar verduurzaming.

Paragraaf 2.3.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 2.3.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 2.18 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan onder de voorwaarden in artikel 2.19:
   a. de exploitatie van een bedrijf, met uitzondering van de bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 2.22;
   b. bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a; en,
   c. wonen door één huishouden in een bestaande bedrijfswoning.
2. Ter plaatse van de locatie 'XXXXX' is XXXXXXX toegestaan.

Artikel 2.19 Algemene regels toegestane gebruiksactiviteiten

1. Voor de exploitatie van een bedrijf als bedoeld in artikel 2.18 gelden de volgende voorwaarden:
   a. per bouwperceel is het bestaand aantal bedrijven toegestaan; en,
   b. de gebruiker van de bedrijfswoning dient degene te zijn die de activiteit uitoefent.
2. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van een bedrijf niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen, tenzij ter plaatse een andere ‘afstand’ is opgenomen, dan geldt deze afstand.

CONCEPT

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

3. De geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel van een bedrijf waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen, tenzij ter plaatse een andere 'afstand' is opgenomen, dan geldt deze afstand.

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

Subparagraaf 2.3.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 2.20 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 2.3.2.1 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

a. het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk;
b. risicovolle activiteiten zoals bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving, met uitzondering van de ter plaatse met 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' aangeduide verkooppunt motorbrandstoffen met lpg;
c. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken op grond van artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
d. m.e.r.-plichtige activiteiten op basis van kolom 2 bijlage V van het Omgevingsbesluit, met uitzondering van de bedrijven bedoeld in artikel 2.18 eerste lid onder b;
e. agrarische bedrijfsactiviteiten;
f. de exploitatie van horecabedrijven;
g. de exploitatie van detailhandelsbedrijven, anders dan detailhandel die is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en ondergeschikt is aan het bedrijf, niet zijnde grootschalige detailhandel of in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen; en,
h. opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Paragraaf 2.3.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 2.3.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 2.3.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 2.21 Vaste beoordelingsregels (ver)bouwen van gebouwen en bouwwerken

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het aantal bedrijfswoningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
b. als er op de kaart een 'bouwvlak bedrijf in stedelijk gebied' is aangegeven, dienen gebouwen en overkappingen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
c. een gebouw mag de rooilijn niet overschrijden;
d. de afstand tot de perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter, met uitzondering van de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning;

CONCEPT

e. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel met dien verstande dat er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in artikel 5.22;
f. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedragen niet meer dan 115% van de maximale goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw op het bouwperceel waarmee deze functioneel verbonden is, tenzij ter plaatse op de kaart een andere 'maximale goot- en/of bouwhoogte bedrijf' is aangegeven, dan geldt deze goot- en/of bouwhoogte;
g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 meter; en
h. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 22.27.

Artikel 2.22 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 2.21 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 2.21 onder d verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen of - indien er al bestaande gebouwen worden vervangen - ook binnen deze afstand mag worden gebouwd;
   b. het in afwijking van artikel 2.21 onder f verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;
   c. het in afwijking van artikel 2.21 onder g en h verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 15 meter voor overige bouwwerken;
2. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:
   a. het bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   b. het bouwplan is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   c. het bouwplan doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   d. het bouwplan doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in artikel 5.22;
   f. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken zoals bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.17.
3. Er kunnen in het kader van het eerste lid onder c met het oog op het tweede lid onder c en e vergunningvoorschriften worden gesteld aan het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

Afdeling 2.4 Bedrijventerrein

Paragraaf 2.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.23 Oogmerk functie bedrijventerrein

De regels over de functie 'bedrijventerrein' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op het voortdurend blijven beschikken over voldoende goede werklocaties.

CONCEPT

Paragraaf 2.4.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 2.4.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 2.24 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:
   a. de exploitatie van bedrijven (waaronder internetwinkels), met uitzondering van de activiteiten zoals bedoeld in artikel 2.30; en,
   b. recreatie-, sport-, horeca- en detailhandelsactiviteiten, alleen voor zover deze activiteiten een geïntegreerd en ondergeschikt deel uitmaakt van een productiebedrijf en/of een ambachtelijk bedrijf en het gezamenlijk vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m^2.
2. Ter plaatse van de locatie 'bedrijfswoning' is het wonen door één huishouden in een bestaande bedrijfswoning danwel in één nieuw te realiseren bedrijfswoning per bedrijf toegestaan.
3. Het is toegestaan duurzame energie op te wekken in de vorm van zonnepanelen en zonnecollectoren, waarbij ter plaatse van de locatie 'zon op dak' het duurzaam opwekken van energie in de vorm van zonnepanelen en zonnecollectoren uitsluitend op daken is toegestaan.
4. Ter plaatse van de locatie 'XXXXX' is de exploitatie van XXXXX toegestaan onder de nadere voorwaarden in artikel 2.25.

Artikel 2.25 Algemene regels toegestane bedrijfsactiviteiten

1. In aanvulling op artikel 22.63 is de geluidbelasting bij het verrichten van een bedrijfsactiviteit op eigen bouwperceel niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT, als opgenomen in de tabel. Als meer dan één zone op een bedrijfsactiviteit van toepassing is, geldt de waarde met de grootste geluidruimte (hoogste zone) voor de gehele activiteit.

Locatie	Afstand vanaf grens bouwperceel (m)	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Geluidruimte zone 1	30	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Geluidruimte zone 2	50	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Geluidruimte zone 3	100	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Geluidruimte zone 4	200	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

2. Bij het verrichten van een bedrijfsactiviteit op eigen bouwperceel waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, is de geurbelasting niet meer dan de waarden als opgenomen in de tabel. Als meer dan één zone op een bedrijfsactiviteit van toepassing is, geldt de waarde met de grootste geuruimte (hoogste zone) voor de gehele activiteit.

Locatie	Afstand vanaf grens bouwperceel (m)	Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
Geurruimte zone 1	30	0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

CONCEPT

Geurruimte zone 2	50	0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3
Geurruimte zone 3	50	1 Ou_E/m3	4 Ou_E/m3

3. Bij het verrichten van een bedrijfsactiviteit op eigen bouwperceel waarbij trillingen worden veroorzaakt als bedoeld in artikel 5.79 van het Bkl, is de trilling in trillinggevoelige ruimten niet meer dan de waarden als opgenomen in de tabel.

Soort	Standaardwaarde	
	07.00 – 23.00 uur	23.00 – 7.00 uur
Continue trilling met sterkte V_{max}	0,1	0,1
Herhaald voorkomende trilling met sterkte V_{max}	0,2	0,2

4. De waarden onder a, b en c zijn niet van toepassing op de belasting door een bedrijfsactiviteit op een voor die belasting gevoelig gebouw dat een functionele binding heeft met die bedrijfsactiviteit.

Artikel 2.26 Algemene regels XXXXX
Voor XXXXX gelden de volgende nadere voorwaarden: PM.

Subparagraaf 2.4.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 2.27 Aanwijzing vergunningplichtige gebruiksactiviteiten
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende gebruiksactiviteiten uit te voeren onder de voorwaarden in artikel 2.29:
a. bedrijfsactiviteiten die niet voldoen aan de algemene regels in artikel 2.25.

Artikel 2.28 Aanvraagvereisten vergunningplichtige gebruiksactiviteiten
Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een gebruiksactiviteit worden, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt voor zover nodig in verband met de beoordeling als bedoeld in artikel 2.29:
a. geluidonderzoek;
b. geuronderzoek; en,
c. trillingonderzoek.

Artikel 2.29 Beoordelingsregels
De omgevingsvergunning wordt verleend indien de gebruiksactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. een bedrijfsactiviteit mag alleen plaatsvinden als bronmaatregelen om te voldoen aan de algemene regels als bedoeld in artikel 2.25 onder a onevenredig ingrijpend zijn en andere maatregelen die de emissie verminderen zo veel mogelijk worden getroffen;
b. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken op grond van artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet toegestaan;
c. het geluid in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven;

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur

CONCEPT

Langetijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar;LT}$	35 db(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid door transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

d. de geurbelasting op geurgevoelige gebouwen is aanvaardbaar;
e. de trilling in trillinggevoelige ruimten mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven;

Soort	Grenswaarde	
	07.00 – 23.00 uur	23.00 – 7.00 uur
Continue trilling met sterkte V_{max}	0,4	0,2
Continue trilling met sterkte V_{per}	0,05	0,05
Herhaald voorkomende trilling met sterkte V_{max}	0,8	0,4
Herhaald voorkomende trilling met sterkte V_{per}	0,1	0,1

f. de activiteit mag geen onevenredige hinder opleveren voor de omgeving;
g. de activiteit mag de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet aantasten;
h. de activiteit mag geen onevenredige nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en er moet sprake zijn van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in artikel 5.22; en,
i. de gebruiksactiviteiten doen geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken zoals bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.23.

Subparagraaf 2.4.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 2.30 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten
Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 2.4.2.1 en subparagraaf 2.4.2.2 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:
a. het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk;
b. risicovolle activiteiten als bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving, met uitzondering van de ter plaatse met 'waterstoftankstation' aangeduide waterstoftankstation;
c. niet-bestaande mer-plichtige activiteiten op basis kolom 1 en 2 van bijlage V van het Omgevingsbesluit, tenzij er een locatie ‘mer-activiteiten toegestaan’ is opgenomen;
d. agrarische bedrijfsactiviteiten;
e. het bewonen van een bedrijfswoning anders dan ten dienste van een bedrijf; en,
f. opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Paragraaf 2.4.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 2.4.3.1 Toegestane bouwactiviteiten
[Gereserveerd]

CONCEPT

Subparagraaf 2.4.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 2.31 Vaste beoordelingsregels (ver)bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het aantal bedrijfswoningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
b. als er op de kaart een 'bouwvlak bedrijventerrein' is aangegeven, dienen gebouwen en overkappingen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd. Voor zover géén bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen en overkappingen de rooilijn niet overschrijden;
c. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter;
d. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 80% van het bouwperceel met dien verstande dat er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22. Indien ter plaatse op de kaart een ander maximum bebouwingspercentage is aangegeven, dan geldt dit percentage;
e. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedragen niet meer dan 115% van de maximale goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw op het bouwperceel waarmee deze functioneel verbonden is, tenzij ter plaatse op de kaart een andere 'maximale goot- en/of bouwhoogte bedrijventerrein' is aangegeven, dan geldt deze goot- en/of bouwhoogte;
f. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 8 meter;
g. de bouwhoogte van op de grond geplaatste zonnepanelen en zonnecollectoren bedraagt niet meer dan 5 meter;
h. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 3 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedraagt; en,
i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 12 meter.

Artikel 2.32 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 2.31 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 2.31 onder c verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen of de bestaande afstand bij vervanging van een bestaand gebouw dat op kortere afstand dan 1 meter is gelegen;
   b. het in afwijking van artikel 2.31 onder e verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;
   c. het in afwijking van artikel 2.31 onder f verhogen van de toegestane bouwhoogte van lichtmasten tot de bestaande bouwhoogte van gebouwen op dat bouwperceel;
   d. het in afwijking van artikel 2.31 onder h verhogen van de maximaal toegestane bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw tot maximaal 3 meter;
   e. het in afwijking van artikel 2.31 onder i verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 15 meter voor overige bouwwerken; en,
   f. het in afwijking van artikel 2.31 onder i verhogen van de bouwhoogte van schoorstenen, antennes en silo's tot maximaal 30 meter.

CONCEPT

2. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:
   a. het bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   b. het bouwplan is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   c. het bouwplan doet geen afbreuk aan de verkeers- en brandveiligheid;
   d. het bouwplan doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat van mens, plant en dier;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22; en,
   f. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.23.

Afdeling 2.5 Centrum

Paragraaf 2.5.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.33 Oogmerk functie centrum

De regels over de functie ‘centrum’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het behouden en ontwikkelen van aantrekkelijke centra;
b. het behouden en ontwikkelen van een sterk en zo compleet mogelijk voorzieningenniveau;
c. een goede bereikbaarheid van voorzieningen;
d. het compacteren, clusteren en stimuleren van het kernwinkelgebied in het centrum van Hardenberg;
e. het compacteren, clusteren en optimaliseren van het kernwinkelgebied in het centrum van Dedemsvaart;
f. het behouden van het bestaande aanbod in de buurtwinkelcentra van Hardenberg; en,
g. het behouden en concentreren van het bestaande aanbod in de kleine kernen.

Paragraaf 2.5.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 2.5.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 2.34 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:
   a. de exploitatie van detailhandel op de begane grond, met dien verstande dat supermarkten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de locatie ‘supermarkt’;
   b. de exploitatie van horeca in de categorie I onder de voorwaarden in artikel 2.35;
   c. de exploitatie van bestaande bedrijven;
   d. wonen door één huishouden in een woning op de verdieping, met dien verstande dat het aantal (bedrijfs)woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal; en,
   e. kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis onder de voorwaarden in artikel 2.36.
2. Ter plaatse van de locatie ‘horeca, categorie II' is de exploitatie van horeca in de categorie II toegestaan.
3. Ter plaatse van de locatie 'dienstverlening' is de exploitatie van dienstverlening toegestaan.
4. Ter plaatse van de locatie ‘kantoor’ is de exploitatie van een kantoor toegestaan.
5. Ter plaatse van de locatie ‘maatschappelijk’ is de exploitatie van een maatschappelijke voorziening toegestaan.
6. Ter plaatse van de locatie 'zorgwoning' is het wonen in zorgwoningen toegestaan.

CONCEPT

Artikel 2.35 Algemene regels horeca

1. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van de gebruiksactiviteit niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen.

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

2. De geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel van een gebruiksactiviteit waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen:

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

Artikel 2.36 Algemene regels kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis

Voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis gelden de volgende voorwaarden:

a. de exploitatie van de bedrijven zoals vermeld op de Lijst van toegestane kleinschalige bedrijfsactiviteiten in bijlage C zijn in ieder geval toegestaan en ook de bedrijven die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijkwaardig zijn;
b. de activiteit dient inpandig te worden verricht;
c. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de totale bestaande bebouwing tot een maximum van 100 m²;
d. degene die de activiteit uitoefent, dient ook de gebruiker te zijn van de woning;
e. een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de kleinschalige bedrijfsactiviteit is toegestaan; en,
f. er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in artikel 5.22.

Subparagraaf 2.5.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 2.37 Aanwijzing vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende gebruiksactiviteiten uit te voeren met uitzondering van de gebruiksactiviteiten als bedoeld in artikel 2.34:

a. de exploitatie van detailhandel op de verdieping;
b. de exploitatie van horeca in de categorie II;
c. de exploitatie van een maatschappelijke voorziening;
d. de exploitatie van bedrijven;
e. wonen op de begane grond;
f. wonen in zorgwoningen;
g. het vergroten van het aantal (bedrijfs)woningen indien dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid of er aanleiding is om het aantal woningen in een pand te wijzigen/verhogen vanwege andere marktomstandigheden en/of het voorkomen van leegstand.

Artikel 2.38 Beoordelingsregels

CONCEPT

De omgevingsvergunning wordt verleend indien de gebruiksactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. de activiteit mag geen onevenredige hinder opleveren voor de omgeving;
b. de activiteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan het ruimtelijk karakter van het centrumgebied;
c. de activiteit mag de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet aantasten;
d. de activiteit mag geen onevenredige nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en er moet sprake zijn van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in artikel 5.22;
e. de gebruiksactiviteit doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.33.

Subparagraaf 2.5.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 2.39 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 2.5.2.1 en 2.5.2.2 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

a. detailhandel in volumineuze goederen, dan wel in brand- en /of explosiegevaarlijke stoffen;
b. het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk;
c. risicovolle activiteiten zoals bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving, met uitzondering van de ter plaatse met 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' aangeduide verkooppunt motorbrandstoffen met lpg;
d. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken op grond van artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
e. m.e.r.-plichtige activiteiten op basis van kolom 2 bijlage V van het Omgevingsbesluit; en,
f. opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Paragraaf 2.5.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 2.5.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 2.5.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 2.40 Vaste beoordelingsregels (ver)bouwen van gebouwen en bouwwerken

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een gebouw mag de rooilijn niet overschrijden;
b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedragen niet meer dan 115% van de maximale goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw op het bouwperceel;
c. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 70% van het bouwperceel met dien verstande dat er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 meter; en,

CONCEPT

e. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 22.27.

Artikel 2.41 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 2.40 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 2.40 onder b verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;
   b. het in afwijking van artikel 2.40 onder c verhogen van het bebouwingspercentage; en,
   c. het in afwijking van artikel 2.40 onder d en e verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 15 meter voor overige bouwwerken.
2. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:
   a. het bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   b. het bouwplan is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   c. het bouwplan doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   d. het bouwplan doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22; en,
   f. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.33.
3. Er kunnen in het kader van het eerste lid onder b met het oog op het tweede lid onder e vergunningvoorschriften worden gesteld aan het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

Afdeling 2.6 Detailhandel in stedelijk gebied

Paragraaf 2.6.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.42 Oogmerk functie detailhandel in stedelijk gebied

De regels over de functie ‘detailhandel in stedelijk gebied’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op: het behouden van bestaande detailhandel.

Paragraaf 2.6.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 2.6.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 2.43 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan onder de voorwaarden in artikel 2.44:
   a. de exploitatie van detailhandel, met uitzondering van de detailhandel als bedoeld in artikel 2.45; en,
   b. wonen door één huishouden in een bestaande bedrijfswoning.
2. Uitsluitend ter plaatse van de locatie ‘supermarkt’ is een supermarkt toegestaan.
3. Ter plaatse van ‘verhuisbedrijf’ is een verhuisbedrijf toegestaan.

Artikel 2.44 Algemene regels toegestane gebruiksactiviteiten

CONCEPT

1. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van de detailhandel niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in de tabel is opgenomen.

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

2. De geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel van de detailhandel waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in de tabel is opgenomen.

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

Subparagraaf 2.6.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 2.45 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 2.6.2.1 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

a. de exploitatie van detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
b. de exploitatie van een supermarkt, met uitzondering ter plaatse van de locatie ‘supermarkt’;
c. opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Paragraaf 2.6.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 2.6.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Geserveerd]

Subparagraaf 2.6.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 2.46 Vaste beoordelingsregels voor het bouwen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het aantal dienstwoningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
b. als er op de kaart een ‘bouwvlak detailhandel in stedelijk gebied’ is aangegeven, dienen gebouwen en overkappingen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
c. een gebouw of overkapping mag de rooilijn niet overschrijden;
d. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter;
e. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel met dien verstande dat er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in artikel 5.22;
f. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping bedraagt niet meer dan 115% van de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw;
g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 meter; en

CONCEPT

h. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 22.27.

Artikel 2.47 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 2.46 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 2.46 onder d verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen of - indien er al bestaande gebouwen worden vervangen - ook binnen deze afstand mag worden gebouwd;
   b. het in afwijking van artikel 2.46 onder f verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;
   c. het in afwijking van artikel 2.46 onder h verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen.
2. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:
   a. het bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   b. het bouwplan is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   c. het bouwplan doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   d. het bouwplan doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in artikel 5.22;
   f. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken zoals bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.42.
3. Er kunnen in het kader van het eerste lid onder c met het oog op het tweede lid onder c en e vergunningvoorschriften worden gesteld aan het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

Afdeling 2.7 Gemengd

Paragraaf 2.7.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.48 Oogmerk functie gemengd

De regels over de functie ‘gemengd’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het bieden van ruimte voor verschillende soorten bedrijven (kantoren en dienstverlening) en voor wonen; en,
b. het behouden van bestaande detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen.

Paragraaf 2.7.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 2.7.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 2.49 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:
   a. de exploitatie van bedrijven (waaronder dienstverlening en kantoren) onder de voorwaarden in artikel 2.50;
   b. de exploitatie van bestaande bedrijven voor zover deze niet vallen onder a;

CONCEPT

c. wonen door één huishouden in een woning, met dien verstande dat het aantal (bedrijfs)woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal; en,
d. kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis onder de voorwaarden in artikel 2.50.

2. Ter plaatse van de locatie ‘detailhandel' is de exploitatie van detailhandel op de begane grond toegestaan.
3. Ter plaatse van de locatie ‘horeca, categorie I' is de exploitatie van horeca in de categorie I toegestaan.
4. Ter plaatse van de locatie ‘maatschappelijk’ is de exploitatie van een maatschappelijke voorziening toegestaan.

Artikel 2.50 Algemene regels bedrijven

1. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van de gebruiksactiviteit niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen.

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

2. De geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel van een gebruiksactiviteit waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen.

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

Artikel 2.51 Algemene regels kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis

Voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis gelden de volgende voorwaarden:

a. de exploitatie van de bedrijven zoals vermeld op de Lijst van toegestane kleinschalige bedrijfsactiviteiten in bijlage C zijn in ieder geval toegestaan en ook de bedrijven die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijkwaardig zijn;
b. de activiteit dient inpandig te worden verricht;
c. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de totale bestaande bebouwing tot een maximum van 100 m²;
d. degene die de activiteit uitoefent, dient ook de gebruiker te zijn van de woning;
e. een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de kleinschalige bedrijfsactiviteit is toegestaan; en,
f. er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in artikel 5.22.

Subparagraaf 2.7.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 2.52 Aanwijzing vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende gebruiksactiviteiten uit te voeren onder de voorwaarden in artikel 2.50 en met uitzondering van de gebruiksactiviteiten als bedoeld in artikel 2.54:

a. de exploitatie van detailhandel (waaronder op de verdieping);

CONCEPT

b. de exploitatie van horeca in de categorie I of II;
c. de exploitatie van een maatschappelijke voorziening;
d. wonen in zorgwoningen;
e. het vergroten van het aantal (bedrijfs)woningen indien dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid of er aanleiding is om het aantal woningen in een pand te wijzigen/verhogen vanwege andere marktomstandigheden en/of het voorkomen van leegstand.

Artikel 2.53 Extra beoordelingsregels
De omgevingsvergunning wordt verleend indien de gebruiksactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. de activiteit mag geen onevenredige hinder opleveren voor de omgeving;
b. de activiteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan het ruimtelijk karakter van het gebied;
c. de activiteit mag de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet aantasten;
d. de activiteit mag geen onevenredige nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en er moet sprake zijn van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in artikel 5.22;
e. de gebruiksactiviteit doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.48.

Subparagraaf 2.7.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 2.54 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten
Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 2.7.2.1 en 2.7.2.2 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:
a. detailhandel in volumineuze goederen, dan wel in brand- en /of explosiegevaarlijke stoffen;
b. supermarkten;
c. het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk;
d. risicovolle activiteiten zoals bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving, met uitzondering van de ter plaatse met 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' aangeduide verkooppunt motorbrandstoffen met lpg;
e. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken op grond van artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
f. m.e.r.-plichtige activiteiten op basis van kolom 2 bijlage V van het Omgevingsbesluit; en,
g. opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Paragraaf 2.7.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 2.7.3.1 Toegestane bouwactiviteiten
[Gereserveerd]

Subparagraaf 2.7.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 2.55 Vaste beoordelingsregels (ver)bouwen van gebouwen en bouwwerken
Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. een gebouw mag de rooilijn niet overschrijden;

CONCEPT

b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedragen niet meer dan 115% van de maximale goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw op het bouwperceel;
c. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 70% van het bouwperceel met dien verstande dat er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 meter; en,
e. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 22.27.

Artikel 2.56 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 2.55 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 2.55 onder b verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;
   b. het in afwijking van artikel 2.55 onder c verhogen van het bebouwingspercentage; en,
   c. het in afwijking van artikel 2.55 onder d en e verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 15 meter voor overige bouwwerken.
2. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:
   a. het bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   b. het bouwplan is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   c. het bouwplan doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   d. het bouwplan doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22; en,
   f. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.48.
3. Er kunnen in het kader van het eerste lid onder b met het oog op het tweede lid onder e vergunningvoorschriften worden gesteld aan het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

Afdeling 2.8 Hoofdgroenstructuur

Paragraaf 2.8.1 Algemene bepalingen

Subparagraaf 2.8.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.57 Oogmerk functie hoofdgroenstructuur

De regels over de functie 'hoofdgroenstructuur' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het behouden van de hoofdgroenstructuur met betekenis voor de openbare ruimte en de aanwezigheid van beeldbepalende bomen;
b. het behouden en versterken van het landschap; en,
c. de recreatieve beleving en het gezonde leven.

CONCEPT

Paragraaf 2.8.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 2.8.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 2.58 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:
   a. het ontwikkelen en beheren van de hoofdgroenstructuur; en,
   b. recreatief extensief verblijven.
2. Ter plaatse van 'bosgebieden' is het opbouwen, beheren en/of herstellen van de opgaande beplanting, met de daarbij behorende landschappelijke waarde ten dienste van de oogmerken als bedoeld in artikel 2.57 toegestaan.

Subparagraaf 2.8.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 2.59 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 2.8.2.1 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

a. het voeren van reclame; en,
b. het opslaan van goederen, voorwerpen, gewassen en afvalproducten.

Paragraaf 2.8.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 2.8.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 2.8.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 2.60 Vaste beoordelingsregels bouwen ten behoeve van waterbeheer

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van waterbeheer wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte bedraagt per gebouw of bouwwerk niet meer dan 50 m²; en,
b. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

Artikel 2.61 Vaste beoordelingsregels overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde)

Een omgevingsvergunning voor het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter; en,
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

Paragraaf 2.8.4 Overige activiteiten

Subparagraaf 2.8.4.1 Toegestane overige activiteiten

Artikel 2.62 Aanwijzing toegestane overige activiteiten

Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning bestaande wegen, paden en parkeervoorzieningen in stand te houden en te gebruiken.

CONCEPT

Subparagraaf 2.8.4.2 Vergunningplichtige overige activiteiten

Artikel 2.63 Aanwijzing vergunningplichtige werken en werkzaamheden

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van 'bosgebieden' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te verrichten, in stand te houden en te gebruiken:
   a. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning voor een ontgrondingsactiviteit is vereist volgens artikel 5.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
   b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of 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;
   e. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
   f. het rooien van opgaande beplanting; en,
   g. het verrichten van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
2. De vergunningplicht geldt niet voor het verrichten van het volgende werken en werkzaamheden:
   a. werken en werkzaamheden in het kader van bosbouw en het normale beheer en onderhoud;
   b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van deze regels;
   c. werken en werkzaamheden die worden verricht ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden in verband met de oogmerken genoemd in artikel 2.57; en,
   d. werken en werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid onder c, voor zover het betreft het aanleggen van poelen.

Artikel 2.64 Beoordelingsregels werken en werkzaamheden

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door de uitvoering daarvan, of de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

a. de werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.57;
b. de mogelijkheden voor het herstel van de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.57 niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Afdeling 2.9 Horeca in stedelijk gebied

Paragraaf 2.9.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.65 Oogmerk functie horeca in stedelijk gebied

De regels over de functie 'horeca in stedelijk gebied' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op: het behouden van bestaande horeca.

Paragraaf 2.9.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 2.9.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 2.66 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

CONCEPT

De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan onder de voorwaarden in artikel 2.67:
a. de exploitatie van een horecabedrijf in de bestaande of lagere categorie (categorie I, II of III); en,
b. wonen door één huishouden in een bestaande bedrijfswoning.

Artikel 2.67 Algemene regels toegestane gebruiksactiviteiten
1. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van een horecabedrijf niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in de tabel is opgenomen.

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

2. De geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel van een horecabedrijf waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in de tabel is opgenomen.

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

Subparagraaf 2.9.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 2.68 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten
Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 2.9.2.1 is verboden. In ieder geval omvat het verbod: opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Paragraaf 2.9.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 2.9.3.1 Toegestane bouwactiviteiten
[Geserveerd]

Subparagraaf 2.9.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 2.69 Vaste beoordelingsregels voor het bouwen
Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. het aantal bedrijfswoningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
b. een gebouw of overkapping mag de rooilijn niet overschrijden;
c. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter;
d. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel met dien verstande dat er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in artikel 5.22;
e. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping bedraagt niet meer dan 115% van de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw;
f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 meter; en

CONCEPT

g. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 22.27.

Artikel 2.70 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 2.71 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 2.71 onder c verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen of - indien er al bestaande gebouwen worden vervangen - ook binnen deze afstand mag worden gebouwd;
   b. het in afwijking van artikel 2.71 onder e verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;
   c. het in afwijking van artikel 2.71 onder f en g verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen en tot 15 meter voor overige bouwwerken.
2. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:
   a. het bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   b. het bouwplan is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   c. het bouwplan doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   d. het bouwplan doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in artikel 5.22;
   f. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken zoals bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.65.
3. Er kunnen in het kader van het eerste lid onder c met het oog op het tweede lid onder c en e vergunningvoorschriften worden gesteld aan het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

Afdeling 2.10 Industrieterrein

[Gereserveerd voor artikelen 2.71 t/m 2.104] -> zie wijziging omgevingsplan Rollepaal-Oost

Afdeling 2.11 Maatschappelijke voorzieningen in stedelijk gebied

Paragraaf 2.11.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.105 Oogmerk functie maatschappelijke voorzieningen in stedelijk gebied

De regels over de ‘maatschappelijke voorzieningen in stedelijk gebied’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het aan inwoners bieden van gelegenheid tot ontmoeten;
b. het behouden en versterken van preventieve en collectieve activiteiten die positief van invloed zijn op gezondheid en welzijn;
c. het zo compleet en sterk mogelijk houden van het totale voorzieningenpakket;
d. het concentreren en bundelen van maatschappelijke voorzieningen;
e. het blijven werken aan de leefbaarheid en goede bereikbaarheid; en,
f. het bevorderen en stimuleren van een positieve gezondheid.

CONCEPT

Paragraaf 2.12.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 2.11.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 2.106 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:
   a. het gebruik en de exploitatie van maatschappelijke voorzieningen onder de voorwaarden in artikel 2.107, met uitzondering van de voorzieningen als bedoeld in artikel 2.108;
   b. de exploitatie van horeca en detailhandel, voor zover ondergeschikt aan de maatschappelijke voorzieningen zoals bedoel onder a; en,
   c. wonen door één huishouden in een bestaande dienstwoning.
2. Ter plaatse van de locatie 'bostheater' is uitsluitend de exploitatie van een bostheater toegestaan onder de voorwaarden in artikel 2.107.

Artikel 2.107 Algemene regels toegestane gebruiksactiviteiten

1. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van de exploitatie van maatschappelijke voorzieningen niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in de tabel is opgenomen.

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

2. De geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel van een maatschappelijke voorziening waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in de tabel is opgenomen.

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

Subparagraaf 2.11.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 2.108 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 2.11.2.1 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

a. de exploitatie van horeca- of detailhandelsbedrijven, anders dan ondergeschikt aan een maatschappelijke voorziening; en,
b. opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Paragraaf 2.11.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 2.11.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 2.11.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 2.109 Vaste beoordelingsregels (ver)bouwen van gebouwen en bouwwerken

CONCEPT

1. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. het aantal dienstwoningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
   b. voor zover een 'bouwvlak maatschappelijke voorzieningen in stedelijk gebied' is aangegeven, dienen gebouwen en overkappingen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
   c. een gebouw mag de rooilijn niet overschrijden;
   d. de afstand tot de perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter, met uitzondering van de bijbehorende bouwwerken bij de dienstwoning;
   e. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel met dien verstande dat er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22;
   f. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedragen niet meer dan 115% van de maximale goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw op het bouwperceel waarmee deze functioneel verbonden is, tenzij ter plaatse op de kaart een andere 'maximale goot- en/of bouwhoogte maatschappelijke voorzieningen in stedelijk gebied' is aangegeven, dan geldt deze goot- en/of bouwhoogte;
   g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 meter; en,
   h. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 22.27.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid aanhef en onder e geldt dat ter plaatse van de locatie 'bostheater' enkel gebouwen zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 70 m2 met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter.

Artikel 2.110 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 2.109 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 2.109 eerste lid onder d verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen of - indien er al bestaande gebouwen worden vervangen - ook binnen deze afstand mag worden gebouwd;
   b. het in afwijking van artikel 2.109 eerste lid onder e verhogen van het toegestane bebouwingspercentage;
   c. het in afwijking van artikel 2.109 eerste lid onder f verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%; en,
   d. het in afwijking van artikel 2.109 onder g en h verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 15 meter voor overige bouwwerken.
2. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:
   a. het bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   b. het bouwplan is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   c. het bouwplan doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   d. het bouwplan doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22; en,

CONCEPT

f. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.105.

3. Er kunnen in het kader van het eerste lid onder b met het oog op het tweede lid onder c en e vergunningvoorschriften worden gesteld aan het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

Afdeling 2.12 Penitentiaire inrichting

Paragraaf 2.12.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.111 Oogmerk functie penitentiaire inrichting

De regels over de 'penitentiaire inrichting' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op de exploitatie van een inrichting:

a. waar gedetineerden een aan hun door de rechter opgelegde straf of maatregel ondergaan; en,
b. het bieden van huisvesting en behandeling aan personen met psychiatrische zorg.

Paragraaf 2.12.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 2.12.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 2.112 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan onder de voorwaarden in artikel 2.113:

a. de exploitatie van een penitentiaire inrichting met bijbehorende voorzieningen; en,
b. de huisvesting en behandeling van personen met psychiatrische zorg.

Artikel 2.113 Algemene regels toegestane gebruiksactiviteiten

1. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van de exploitatie van de penitentiaire inrichting niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen.

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

2. De geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel van een penitentiaire inrichting waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen:

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

Subparagraaf 2.12.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 2.114 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 2.12.2.1 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

a. de exploitatie van horecavoorzieningen, anders dan ten dienste van een penitentiaire inrichting; en,
b. opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

CONCEPT

Paragraaf 2.12.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 2.12.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Geserveerd]

Subparagraaf 2.12.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 2.115 Vaste beoordelingsregels (ver)bouwen van gebouwen en bouwwerken

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. gebouwen en overkappingen dienen binnen het 'bouwvlak penitentiaire inrichting' te worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 70% van het bouwvlak met dien verstande dat er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22;
c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 15 meter;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 meter; en,
e. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 22.27.

Artikel 2.116 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 2.115 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 2.115 onder d verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%; en,
   b. het in afwijking van artikel 2.115 onder e en f verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 15 meter voor overige bouwwerken.
2. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:
   a. het bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   b. het bouwplan is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   c. het bouwplan doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   d. het bouwplan doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22; en,
   f. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.111.

Afdeling 2.13 Recreatie in stedelijk gebied

Paragraaf 2.13.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.117 Oogmerk functie recreatie in stedelijk gebied

CONCEPT

De regels over de functie ‘recreatie in stedelijk gebied’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. de regio van het gezonde leven;
b. het beter beleven (meer jaarrond met verlenging van de verblijfstijd);
c. het vitaler maken van vakantieparken;
d. het geven van ruimte aan recreatieondernemers;
e. het bijdragen aan duurzaam toerisme; en,
f. het vergroten van de toeristische recreatieve beleving en bereikbaarheid.

Paragraaf 2.13.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 2.13.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 2.118 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. Het gebruik en de exploitatie van de recreatieve voorziening is toegestaan, zoals in onderstaande tabel is aangegeven.

Adres	Type recreatieve voorziening
Adres	Openluchtzwembad
	Kinderboerderij
	Recreatiepark

2. Ter plaatse van de locatie ‘XXXX’ is de exploitatie van XXXXX toegestaan.

Artikel 2.119 Algemene regels toegestane gebruiksactiviteiten

1. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 50 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van de recreatieve voorziening niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in de tabel is opgenomen, tenzij ter plaatse een andere ‘afstand’ is opgenomen, dan geldt deze afstand.

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

2. De geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel van een recreatieve voorziening waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in de tabel is opgenomen.

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

Subparagraaf 2.13.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 2.120 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 2.13.2.1 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

CONCEPT

a. de exploitatie van horecabedrijven, anders dan aan de recreatieve voorziening ondergeschikte en gebonden horeca; en,
b. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een recreatief nachtverblijf, anders dan in artikel 2.118 is aangegeven.

Paragraaf 2.13.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 2.13.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Geserveerd]

Subparagraaf 2.13.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 2.121 Vaste beoordelingsregels voor het bouwen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de recreatieve voorziening mag met niet meer dan 50% van de bestaande oppervlakte worden uitgebreid;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 12 meter; en
d. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 22.27.

Artikel 2.122 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 2.121 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 2.121 onder b verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;
   b. het in afwijking van artikel 2.121 onder c en d verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 15 meter voor overige bouwwerken.
2. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:
   a. het (ver)bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
   b. ten gevolge van het (ver)bouwplan is er ter plaatse van de (nieuwe) gevoelige ruimten sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
   c. het (ver)bouwen van bouwwerken is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   d. het (ver)bouwen van bouwwerken doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22; en,
   f. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.117.

Paragraaf 2.13.4 Overige activiteiten

CONCEPT

Subparagraaf 2.13.4.1 Toegestane overige activiteiten

Artikel 2.123 Aanwijzing toegestane overige activiteiten

Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning bij het gebruik behorende werken en werkzaamheden, zoals beheer- en onderhoudsvoorzieningen, (afschermende) groenvoorzieningen, vijvers, speelvelden, parkeervoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken.

Afdeling 2.14 Sport

Paragraaf 2.14.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.124 Oogmerk functie sport

De regels over de functie 'sport' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. de regio van het gezonde leven;
b. het aan inwoners bieden van gelegenheid tot ontmoeten;
c. het zo compleet en sterk mogelijk houden van het totale voorzieningenpakket;
d. het concentreren en bundelen van voorzieningen;
e. het behouden en versterken van preventieve en collectieve activiteiten die positief van invloed zijn op gezondheid en welzijn; en,
f. het bevorderen en stimuleren van een positieve gezondheid.

Paragraaf 2.14.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 2.14.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 2.125 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:
   a. het gebruik en de exploitatie van sportvoorzieningen met bijbehorende beheervoorzieningen onder de voorwaarden in artikel 2.126, met uitzondering van de voorzieningen als bedoeld in artikel 2.127;
   b. de exploitatie van horeca in de vorm van sportkantines, voor zover ondergeschikt aan de sportvoorzieningen zoals bedoel onder a; en,
   c. wonen door één huishouden in een bestaande dienstwoning.
2. Ter plaatse van de locatie 'manege' is de exploitatie van een manege toegestaan, met ter plaatse van de locatie 'nevenactiviteit' beurzen, tentoonstellingen, veilingen en markten en daaraan ondergeschikte horeca- en detailhandelsactiviteiten voor maximaal 20 dagen per jaar.
3. Ter plaatse van de locatie 'XXXX' is de exploitatie van XXXXX toegestaan.

Artikel 2.126 Algemene regels toegestane gebruiksactiviteiten

1. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 50 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van de sportvoorziening niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in de tabel is opgenomen, tenzij ter plaatse een andere 'afstand' is opgenomen, dan geldt deze afstand.

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

CONCEPT

2. De geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel van een sportvoorziening waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in de tabel is opgenomen.

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

Subparagraaf 2.14.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 2.127 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 2.14.2.1 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

a. de exploitatie van horecabedrijven, anders dan aan de sportvoorziening ondergeschikte horeca in de vorm van sportkantines;
b. opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw; en,
c. een intensivering van het gebruik binnen de 'milieuzone'.

Paragraaf 2.14.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 2.14.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 2.14.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 2.128 Vaste beoordelingsregels voor het bouwen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaanaan de volgende voorwaarden:

a. de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van de sportvoorziening mag met niet meer dan 50% van de bestaande oppervlakte worden uitgebreid;
c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 115% van de bouwhoogte van het bestaande gebouw;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten en ballenvangers niet meer bedraagt dan 18 meter;
e. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter; en
f. er is geen sprake van een intensivering in bebouwing binnen de 'milieuzone'.

Artikel 2.129 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 2.128 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 2.128 onder c verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;
   b. het in afwijking van artikel 2.128 onder d verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen.

CONCEPT

2. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:
   a. het (ver)bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
   b. het (ver)bouwen van bouwwerken is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   c. het (ver)bouwen van bouwwerken doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   d. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22; en,
   e. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.124.

Paragraaf 2.14.4 Overige activiteiten

Subparagraaf 2.14.4.1 Toegestane overige activiteiten

Artikel 2.130 Aanwijzing toegestane overige activiteiten
Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning bij het gebruik behorende werken en werkzaamheden, zoals beheer- en onderhoudsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken.

Afdeling 2.15 Woongebied

Paragraaf 2.15.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.131 Oogmerk functie woongebied
De regels over de functie ‘woongebied’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het benutten en ontwikkelen van woongebieden, ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat;
b. het beschermen van de gezondheid en veiligheid van de directe woonomgeving; en,
c. het behoud en samenstelling van de woningvoorraad als bedoeld in artikel 2.1.

Paragraaf 2.15.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 2.15.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 2.132 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten
1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:
   a. wonen door één huishouden in een woning;
   b. kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis onder de voorwaarden in artikel 2.133; en,
   c. het gebruiken van het openbaar gebied.
2. In aanvulling op het eerste lid zijn de volgende ondergeschikte activiteiten aan het wonen toegestaan:
   a. detailhandel ter plaatse van de locatie ‘detailhandel’;
   b. kapsalons ter plaatse van de locatie ‘kapsalon’; of,
   c. kinderopvang ter plaatse van de locatie ‘kinderopvang’.
3. Ter plaatse van de locatie ‘woonzorgcomplex’ is wonen met inbegrip van maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Artikel 2.133 Algemene regels kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis

CONCEPT

Voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis gelden de volgende voorwaarden:
a. het betreft de exploitatie van een bedrijf zoals vermeld op de Lijst van toegestane kleinschalige bedrijfsactiviteiten in bijlage C;
b. de activiteit dient inpandig te worden verricht;
c. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de totale bestaande bebouwing tot een maximum van 100 m²;
d. degene die de activiteit uitoefent, dient ook de gebruiker te zijn van de woning;
e. in direct verband met de kleinschalige bedrijfsactiviteit is beperkte detailhandel toegestaan; en,
f. er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in artikel 5.22.

Subparagraaf 2.15.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 2.134 Aanwijzing vergunningplichtige afwijkende gebruiksactiviteiten
1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende gebruiksactiviteiten uit te voeren:
   a. zorgfuncties bij het wonen: het wonen in één of meerdere woningen door wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woonzorgfuncties;
   b. kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis die niet in overeenstemming zijn met de voorwaarden uit artikel 2.133; en,
   c. de exploitatie van een kinderopvang.
2. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een kapsalon aan huis te exploiteren binnen de locatie ‘kapsalon aan huis’.

Artikel 2.135 Extra beoordelingsregels
De omgevingsvergunning wordt verleend indien de gebruiksactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. bij de activiteit als bedoeld in artikel 2.134, eerste lid onder c: degene die de activiteit uitoefent, dient ook de gebruiker te zijn van de woning;
b. de activiteit mag geen onevenredige hinder opleveren voor de omgeving;
c. de activiteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan het ruimtelijk (woon)karakter van de buurt;
d. de activiteit mag de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet aantasten;
e. de activiteit mag geen onevenredige nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en er moet sprake zijn van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in artikel 5.22;
f. de activiteit mag geen publieksgericht karakter hebben; en,
g. de activiteit doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken zoals bedoeld in artikel 2.1 en 2.131.

Subparagraaf 2.15.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 2.136 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten
Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 2.15.2.1 en subparagraaf 2.15.2.2 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

CONCEPT

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de volgende bedrijfsdoeleinden, anders dan kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis:
   1. de exploitatie van horeca- of detailhandelsbedrijven, anders dan is bedoeld in artikel 2.132 tweede lid onder a;
   2. verblijfsrecreatie, anders dan bed & breakfasts;
   3. groothandel;
   4. kapsalons aan huis buiten de locatie 'kapsalon aan huis', tenzij het gebruik rechtens aanwezig is; en,
   5. reparatiewerkzaamheden voor particulieren van motorvoertuigen, vaartuigen of caravans.
b. wonen in een zorgwoning door niet hulpbehoevenden of professionele hulpverleners die zorg- of hulpverlenen aan ter plaatse wonende hulpbehoevenden; en,
c. opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Paragraaf 2.15.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 2.15.3.1 Toegestane bouwactiviteiten
[Gereserveerd]

Subparagraaf 2.15.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 2.137 Vaste beoordelingsregels (ver)bouwen hoofdgebouw
Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een hoofdgebouw wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. per bouwperceel is het bestaand aantal woningen in de bestaande bebouwingstypologie toegestaan, tenzij ter plaatse op de kaart:
   1. is aangegeven dat sprake is van een 'woonzorgcomplex' of een 'appartementencomplex';
   2. een ander 'maximaal aantal woningen' is aangegeven, dan geldt dit aantal.
b. als er op de kaart een 'bouwvlak woongebied' is aangegeven, dan dient het hoofdgebouw binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
c. als er op de kaart bebouwingstypologieën zijn opgenomen, dient het hoofdgebouw te worden gebouwd met inachtname van de ter plaatse aangegeven bebouwingstypologie;
b. het hoofdgebouw mag de voorgevelrooilijn niet overschrijden, tenzij op de kaart een 'bouwvlak woongebied' is aangegeven, dan dient het hoofdgebouw in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
c. het hoofdgebouw dient te worden geplaatst binnen een strook - gemeten vanuit de voorgevelrooilijn danwel de naar de weg gekeerde bouwgrens - met een diepte van:
   1. 20 m voor vrijstaande woningen;
   2. 15 m voor de overige grondgebonden woningen;
d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag:
   1. bij vrijstaande woningen niet minder bedragen dan 3 meter aan beide zijden;
   2. bij andere woningen dan vrijstaande woningen en rijwoningen niet minder bedragen dan 3 meter aan één zijde;
e. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel, tenzij ter plaatse op de kaart een andere 'maximale goothoogte woongebied' of 'maximale bouwhoogte woongebied' is aangegeven, dan bedragen deze niet meer dan ter plaatse op de kaart is aangegeven;
f. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel; en,

CONCEPT

g. de dakhelling bedraagt ten minste 35°, tenzij ter plaatse op de kaart is aangegeven dat sprake is van een ‘woonzorgcomplex’ of een ‘appartementencomplex’.

Artikel 2.138 Vaste beoordelingsregels bijbehorende bouwwerken

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk indien deze voldoet aan de beoordelingsregels voor hoofdgebouwen zoals opgenomen in artikel 2.137;
b. als er op de kaart een ‘bouwvlak woongebied’ is aangegeven, dan dienen bijbehorende bouwwerken binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. In afwijking hiervan mag de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 3,5 meter bedragen;
e. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. In afwijking hiervan mogen overkappingen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd; en,
f. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² tot een maximum bebouwd oppervlak van 60% van het bouwperceel. Dit is met inbegrip van de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan de beoordelingsregels voor hoofdgebouwen.

Artikel 2.139 Vaste beoordelingsregels overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde)

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van overige bouwwerken wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 meter. In afwijking hiervan is een bouwhoogte van 2 meter toegestaan indien de erf- of perceelafscheiding:
   1. op een erf of perceel waarop al een hoofdgebouw aanwezig is waarmee de afscheiding in functionele relatie staat;
   2. achter de voorgevelrooilijn staat; en,
   3. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied staat, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn als bedoeld in artikel 5.22;
b. de bouwhoogte van alle andere overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

Artikel 2.140 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 2.137 t/m 2.139 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 2.137 onder e verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen;
   b. het in afwijking van artikel 2.137 onder g verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;
   c. het in afwijking van artikel 2.137 onder i verlagen van de dakhelling of het toestaan van een plat dak;
   d. het in afwijking van artikel 2.138 onder b en c verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk ondergeschikt blijft aan de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw;

CONCEPT

e. het in afwijking van artikel 2.138 onder d bouwen van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de voorgevelrooilijn;
f. het in afwijking van artikel 2.138 onder e vergroten van het oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot 150 m^2 en het bebouwen van het bouwperceel met meer dan 60%;
g. het in afwijking van artikel 2.139 verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 15 meter voor overige bouwwerken.

2. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:
   a. het bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   b. het bouwplan is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   c. het bouwplan doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   d. het bouwplan doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals bedoeld in artikel 5.22;
   e. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken zoals bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.131.

CONCEPT

HOOFDSTUK 3 LANDELIJK GEBIED

Afdeling 3.1 Algemene bepalingen landelijk gebied

Paragraaf 3.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.1 Doelstellingen

1. Het 'landelijk gebied' kent de volgende deelgebieden op basis van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's) zoals opgenomen in https://www.mijnlandschapid.nl.
   a. 'besloten heideontginningslandschap';
   b. 'besloten veenontginningslandschap';
   c. 'open heideontginningslandschap';
   d. 'open veenontginningslandschap';
   e. 'beekdallandschap'; en,
   f. 'essen- en hoevenlandschap'.
2. Voor het 'landelijk gebied' gelden de volgende specifieke doelstellingen:
   a. het behouden en versterken van de gebiedseigen kenmerken en kwaliteiten zoals deze per deelgebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's) zoals bedoeld in het eerste lid;
   b. het koersen op een vitale, veerkrachtige landbouwsector en een hoogwaardige vrijetijdseconomie;
   c. het maken van ruimte voor klimaatadaptatie en de energietransitie met aandacht voor de kwaliteit, het gebruik en de waarden in het landelijk gebied;
   d. het behouden en versterken van natuur en landschap, economie en samenleving; en,
   e. het voorkomen van leegstand van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen.
3. Met het oog op het bereiken van deze doelstellingen kent het 'landelijk gebied' de volgende functies met daaraan gestelde regels ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:
   a. agrarisch in landelijk gebied;
   b. bedrijf in landelijk gebied;
   c. detailhandel in landelijk gebied;
   d. groene landschapselementen;
   e. horeca in landelijk gebied;
   f. maatschappelijke voorzieningen in landelijk gebied;
   g. natuurgebieden;
   h. nutsbedrijf;
   i. recreatie in landelijk gebied; en,
   j. wonen.

Artikel 3.2 Algemene regels landelijk gebied

1. Activiteiten gericht op het behouden en het ontwikkelen van de gebiedseigen kenmerken, kwaliteiten en karakter als bedoeld in artikel 3.1 zijn toegestaan.
2. Ter plaatse van de locatie 'relatie' wordt met deze relatie aangegeven dat de daardoor verbonden delen als een geheel worden aangemerkt.

Afdeling 3.2 Agrarisch in landelijk gebied

CONCEPT

Paragraaf 3.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.3 Oogmerk functie agrarisch in landelijk gebied

1. De regels over de functie ‘agrarisch in landelijk gebied’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
   a. het ontwikkelen van een productieve, vitale en veerkrachtige landbouw die tegelijk leverancier is van groene grondstoffen;
   b. het concentreren van de groei en doorontwikkeling van grootschalige agrarische functies in agrarische ontwikkelingsgebieden;
   c. het bieden van ruimte voor multifunctionele landbouw;
   d. het zorgen voor passend hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing en gronden;
   e. het bevorderen van natuurinclusieve landbouw; en,
   f. het stimuleren van kringlooplandbouw en klimaatneutrale landbouw.
2. De regels over de functie ‘agrarisch in landelijk gebied’ binnen het ‘besloten veenontginningslandschap’ en het ‘besloten heideontginningslandschap’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
   a. het behouden en ontwikkelen van agrarisch grondgebruik en faciliteren van bestaande agrarische bedrijven in hun ontwikkeling;
   b. het bieden van ruimte voor zowel verbreding (multifunctionele landbouw) als specialisatie van bestaande bedrijven;
   c. het bieden van ruime mogelijkheden voor functieverandering en hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor nieuwe kleinschalige bedrijfsactiviteiten en wonen (rood-voor-rood); en,
   d. het bieden van ruime mogelijkheden voor het dagrecreatief medegebruik van gronden en gebouwen.
3. De regels over de functie ‘agrarisch in landelijk gebied’ binnen het ‘open veenontginningslandschap’ en het ‘open heideontginningslandschap’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
   a. het behouden en ontwikkelen van het agrarisch grondgebruik en het faciliteren van bestaande agrarische bedrijven in hun verdere ontwikkeling en schaalvergroting; en,
   b. het creëren van mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen.
4. De regels over de functie ‘agrarisch in landelijk gebied’ binnen het ‘beekdallandschap’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
   a. het bieden van mogelijkheden voor extensief agrarisch gebruik;
   b. het bieden van ruime mogelijkheden voor het dagrecreatief medegebruik van gronden en gebouwen; en,
   c. het bieden van ruime mogelijkheden voor functieverandering en hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor nieuwe kleinschalige bedrijfsactiviteiten, wonen (rood-voor-rood) en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie.
5. De regels over de functie ‘agrarisch in landelijk gebied’ binnen het ‘essen- en hoevenlandschap’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
   a. het behouden en ontwikkelen van agrarisch grondgebruik en faciliteren van bestaande agrarische bedrijven in hun ontwikkeling;
   b. het bieden van ruimte voor zowel verbreding (multifunctionele landbouw) als specialisatie van bestaande bedrijven; en,
   c. het creëren van ruime mogelijkheden voor functieverandering en hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor nieuwe kleinschalige bedrijfsactiviteiten, wonen (rood-voor-rood) en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie.

CONCEPT

6. De regels over de functie ‘agrarisch in landelijk gebied’ binnen het ‘niet benoemd landschap’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op de algemene oogmerken als benoemd in lid 1.

Paragraaf 3.2.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 3.2.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 3.4 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:
   a. het exploiteren van een agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
   b. wonen door één huishouden in een bedrijfswoning;
   c. hobbymatige agrarische activiteiten buiten het bouwvlak;
   d. extensief recreëren in de open lucht buiten het bouwvlak; en,
   e. het behouden en het ontwikkelen van de gebiedseigen kenmerken, kwaliteiten en karakter als bedoeld in artikel 3.3.
2. In aanvulling op het eerste lid zijn de volgende ondergeschikte activiteiten binnen het bouwvlak toegestaan:
   a. (niet-)agrarische nevenactiviteiten onder de voorwaarden in artikel 3.5;
   b. het exploiteren van een bed & breakfast onder de voorwaarden in artikel 3.6;
   c. het exploiteren van boerderijkamers onder de voorwaarden in artikel 3.6 binnen de deelgebieden ‘besloten heideontginningslandschap’, ‘besloten veenontginningslandschap’, ‘beekdallandschap’ en ‘essen- en hoevenlandschap’;
   d. statische opslag in bestaande gebouwen;
   e. een agrarisch loonbedrijf; en,
   f. kleinschalige duurzame energiewinning.
3. Kleinschalig kamperen is toegestaan tot een maximum van 15 kampeermiddelen, te plaatsen binnen een afstand van 30 m van een bouwvlak, met dien verstande dat kleinschalig kamperen niet is toegestaan binnen 50 meter van (bedrijfs)woningen van derden.
4. In afwijking van het derde lid is ter plaatse van de deelgebieden ‘besloten heideontginningslandschap’ en ‘besloten veenontginngingslandschap’ kleinschalig kamperen toegestaan tot een maximum van 25 kampeermiddelen, te plaatsen binnen een afstand van 30 m van een bouwvlak, met dien verstande dat kleinschalig kamperen niet is toegestaan binnen 50 meter van (bedrijfs)woningen van derden.
5. In afwijking van het eerste lid onder a geldt dat binnen een bouwvlak ter plaatse van de locatie ‘akkerbouwbedrijf’, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan.
4. In afwijking van het eerste lid onder a geldt dat binnen een bouwvlak ter plaatse van de locatie ‘zorgboerderij’, uitsluitend de uitoefening van een zorgboerderij is toegestaan, met dien verstande dat het houden van dieren is toegestaan.
7. Ter plaatse van de locatie ‘woning met voormalige functionele binding’ is het wonen in een bedrijfswoning met inbegrip van het gebruik van tuinen en erven door een derde toegestaan onder de voorwaarden in artikel 3.7.
8. Ter plaatse van de locatie ‘XXXX’ is een XXXXX toegestaan.

Artikel 3.5 Algemene regels (niet-)agrarische nevenactiviteiten

Voor (niet-)agrarische nevenactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend de exploitatie van een nevenactiviteit die is vermeld op de Lijst van toegestane (niet-)agrarische nevenactiviteiten in bijlage D is toegestaan;

CONCEPT

b. de activiteit dient in hoofdzaak inpandig te worden verricht;
c. de gezamenlijke vloeroppervlakte aan nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 100 m²;
d. de gebruiker van de bedrijfswoning dient degene te zijn die de activiteit uitoefent;
e. detailhandel is alleen mogelijk voor zover deze rechtstreeks verband houdt met ter plaatse voortgebrachte producten; en,
f. er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22.

Artikel 3.6 Algemene regels bed & breakfast en boerderijkamers

1. Voor het exploiteren van een bed & breakfast of boerderijkamers gelden de volgende voorwaarden:
   a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een (voormalige) boerderij;
   b. het aantal slaapplaatsen mag bij de boerderijkamers niet meer bedragen dan 15;
   c. de gezamenlijke vloeroppervlakte van een bed & breakfast en boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m²;
   d. de exploitatie mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; en,
   a. er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22.
2. Ter plaatse van de deelgebieden ‘besloten heideontginningslandschap’, ‘besloten veenontginningslandschap’, ‘beekdallandschap’ en ‘essen- en hoevenlandschap’ mag de bed & breakfast voorziening in de bedrijfswoning en/of in maximaal één bijbehorend bouwwerk worden gevestigd.
3. Ter plaatse van de deelgebieden ‘open heideontginningslandschap’ en ‘open veenontginningslandschap’ mag de bed & breakfast voorziening alleen in de bedrijfswoning worden gevestigd.

Artikel 3.7 Algemene regels woning met voormalige functionele binding

1. Voor het wonen in een woning met voormalige functionele binding gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 3.4 eerste lid onder b, met dien verstande dat ook kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   a. de activiteit dient inpandig te worden verricht;
   b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
   c. de gebruiker van de bedrijfswoning dient degene te zijn die de activiteit uitoefent;
   d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, het ondergeschikte verkoop betreft, in direct verband met de kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis; en,
   e. er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22.
2. Voor een woning met voormalige functionele binding is artikel 3.4 eerste lid onder a niet van toepassing.

Subparagraaf 3.2.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 3.8 Stikstofemitterende activiteiten

CONCEPT

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning het bestaand gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van het agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 3.4 lid 1 sub a uit te breiden of te wijzigen.
2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2, een voortoets verstrekt dan wel een afschrift van een verleende omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit.
3. De omgevingsvergunning wordt verleend indien:
   a. uit de voortoets blijkt dat significante effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten of er een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit voor de activiteit is verleend; en,
   b. ook voor het overige wordt voldaan aan de regels in deze afdeling.

Artikel 3.8 Gebruik gewasbeschermingsmiddelen

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning chemische gewasbeschermingsmiddelen voor boom- en/of fruitteelt te gebruiken binnen 50 meter van:
   a. concentraties van woningen (in lintbebouwing, buurtschappen en bebouwde kom);
   b. de NNN-gebieden, zoals bepaald en begrensd in de Omgevingsverordening Overijssel; en,
   c. recreatieve functies.
2. De omgevingsvergunning wordt verleend indien door middel van onderzoek en/of door het treffen van maatregelen aangetoond kan worden dat het woon- en leefklimaat en de natuurlijke waarden van de omliggende gronden hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 3.9 Aanwijzing vergunningplichtige afwijkende overige gebruiksactiviteiten

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende gebruiksactiviteiten uit te voeren onder de voorwaarden in artikel 3.10:
   a. (niet-)agrarische nevenactiviteiten die betrekking hebben op nevenactiviteiten die niet staan vermeld op de Lijst van toegestane (niet-)agrarische nevenactiviteiten in bijlage D maar die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijkwaardig zijn onder de voorwaarden in artikel 3.11;
   b. het wonen in de bedrijfswoning met inbegrip van het gebruik van tuinen en erven door een derde (woning met voormalige functionele binding) onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3.12; en,
   c. het gebruiken van gronden in of nabij het bouwvlak als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen ter plaatse van de deelgebieden ‘beekdallandschap’ en ‘essen- en hoevenlandschap’ onder de voorwaarden in artikel 3.13.
2. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een kapsalon aan huis te exploiteren binnen de locatie ‘kapsalon aan huis’ onder de voorwaarden in artikel 3.10.

Artikel 3.10 Extra beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt verleend indien de gebruiksactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. de gebruiker van de bedrijfswoning dient degene te zijn die de activiteit uitoefent;
b. de activiteit moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
c. de activiteit is ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsfunctie;
d. de activiteit mag geen onevenredige hinder opleveren voor de omgeving en vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
e. de activiteit mag de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet aantasten;

CONCEPT

f. de activiteit mag geen onevenredige nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en er moet sprake zijn van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22; en,
g. het gebruik doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 3.1 en 3.3.

Artikel 3.11 Beoordelingsregels (niet-)agrarische nevenactiviteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend indien de (niet-)agrarische nevenactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. de activiteit dient in hoofdzaak inpandig te worden verricht ;
b. als de activiteit plaatsvindt binnen bestaande gebouwen, dan mag de bruto vloeroppervlakte niet meer bedragen dan 300 m^2;
c. als de bruto vloeroppervlakte meer dan 300 m^2 bedraagt en/of de activiteit in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan dient inpassing op het gebouwerf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats te vinden en in stand gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de activiteit;
d. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
f. detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten betreft; en,
e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden.

Artikel 3.12 Beoordelingsregels woning met voormalige functionele binding

De omgevingsvergunning wordt verleend indien de woning met voormalige functionele binding voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. er kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd, waarbij de trilling, het geluid en de geur van het agrarisch bedrijf dat tot dan toe functioneel verbonden was met die woning, buiten beschouwing wordt gelaten;
b. de woning leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
c. er is sprake van een toelaatbare kwaliteit van de bodem ter plaatse het gebouwerf behorend bij de woning;
d. de woning doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.3.

Artikel 3.13 Beoordelingsregels 25 kampeermiddelen

De omgevingsvergunning wordt verleend indien de kampeermiddelen voldoen aan de volgende voorwaarden:
a. de kampeermiddelen worden geplaatst binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak, met dien verstande dat kleinschalig kamperen niet is toegestaan binnen 50 meter van:
   1. (voormalige) bedrijfswoningen van derden;
   2. de hartlijn van een gasleiding, gelegen in het midden van de locatie ‘leiding’.
b. inpassing op het gebouwerf en in het landschap dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden en in stand gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de activiteit.

CONCEPT

Subparagraaf 3.2.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 3.14 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 3.2.2.2 en 3.2.2.3 is verboden. In ieder geval omvat het verbod het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

a. glastuinbouw;
b. horeca;
c. detailhandel, met uitzondering van internetwinkels en als niet-agrarische nevenactiviteit;
d. activiteiten gericht op recreatief nachtverblijf, met uitzondering van bed & breakfasts en boerderijkamers;
e. groothandel;
f. kapsalons aan huis buiten de locatie 'kapsalon aan huis', tenzij het gebruik rechtens aanwezig is;
g. reparatiewerkzaamheden van motorvoertuigen, vaartuigen of caravans; en,
h. stacaravans.

Paragraaf 3.2.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 3.2.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 3.2.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 3.15 Vaste beoordelingsregels bouwwerken binnen bouwvlakken

1. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, binnen een 'bouwvlak agrarisch bedrijf' wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. er zijn binnen elk 'bouwvlak agrarisch bedrijf' (bedrijfs)gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf toegestaan;
   b. binnen elk 'bouwvlak agrarisch bedrijf' is het bestaand aantal bedrijfswoningen toegestaan met een inhoud die niet meer bedraagt dan 750 m^3, tenzij ter plaatse op de kaart een ander aantal is aangegeven, dan geldt dit aantal;
   c. bij de bedrijfswoning horende bijbehorende bouwwerken worden achter de voorgevelrooilijn van de woning gerealiseerd; de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m^2;
   d. er mogen andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoerplaten, worden gerealiseerd;
   e. er zijn binnen de deelgebieden 'besloten heideontginningslandschap', 'besloten veenontginningslandschap', 'open heideontginningslandschap' en 'open veenontginningslandschap' in elk 'bouwvlak agrarisch bedrijf' maximaal 2 windturbines toegestaan met een tiphoogte die niet meer bedraagt dan 25 meter;
   f. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan; en,
   g. binnen de locatie 'bedrijf uitgesloten' is geen agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan.
2. Ter plaatse van de deelgebieden 'besloten heideontginningslandschap', 'besloten veenontginngingslandschap', 'beekdallandschap' en 'essen- en hoevenlandschap' gelden voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken de maatvoeringsbepalingen zoals in de tabel aangegeven.

Bouwwerken	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Minimale dakhelling

CONCEPT

Bedrijfsgebouwen (1)	4 meter	10 meter	18º
Aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan bedrijfsgebouwen		3,5 meter	
Bedrijfswoningen	3,5 meter	10 meter	30º
Bijbehorende bouwwerken	3 meter	6 meter	18º
Overkappingen		3,5 meter	
Bouwwerken voor mestopslag		10 meter	
Voedersilo's		20 meter	
Erf- of perceelsafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn		2 meter	
Overige erf- of perceelsafscheidingen		1 meter	
Overige andere bouwwerken		10 meter	
(1) de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.			

3. Ter plaatse van de deelgebieden 'open heideontginningslandschap' en 'open veenontginngingslandschap' gelden voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken de maatvoeringsbepalingen zoals in de tabel aangegeven.

Bouwwerken	**Maximale goothoogte**	**Maximale bouwhoogte**	**Minimale dakhelling**
Bedrijfsgebouwen (1)	6 meter	12 meter	
Bedrijfswoningen	6 meter	10 meter	30º
Bijbehorende bouwwerken	3 meter	6 meter	18º
Overkappingen		4 meter	
Bouwwerken voor mestopslag		10 meter	
Voedersilo's		20 meter	
Erf- of perceelsafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn		2 meter	
Overige erf- of perceelsafscheidingen		1 meter	
Overige andere bouwwerken		12 meter	
(1) de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.			

CONCEPT

4. Ter plaatse van het deelgebied ‘niet benoemd landschap’ gelden voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken de maatvoeringsbepalingen zoals in de tabel aangegeven.

Bouwwerken	**Maximale goot-hoogte**	**Maximale bouw-hoogte**	**Minimale dakhelling**
Bedrijfsgebouwen (1)	6 meter	12 meter	18º
Bedrijfswoningen	3,5 meter	10 meter	30º
Bouwwerken voor mestopslag		12 meter	
Voedersilo’s		20 meter	
Erf- of perceelsaf-scheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn		2 meter	
Overige erf- of perceelsafscheidingen		1 meter	
Overige andere bouw-werken		12 meter	
(1) de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.			

5. Ter plaatse van de deelgebieden ‘besloten heideontginningslandschap’, ‘besloten veenontginnings-landschap’, ‘open heideontginningslandschap’, ‘open veenontginningslandschap’ en ‘niet benoemd landschap’ mag de bedrijfswoning voor maximaal 30 m^2 van een platte afdekking worden voorzien.
6. Ter plaatse van de locatie ‘XXXX’ gelden de volgende bouwregels: PM

Artikel 3.16 Vaste beoordelingsregels bouwwerken buiten bouwvlakken

1. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van een bouw-werk, geen gebouw zijnde, buiten een ‘bouwvlak agrarisch bedrijf’ wordt verleend indien wordt vol-daan aan de volgende voorwaarden:
   a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter, mits deze binnen de deelgebieden ‘open heideontginningslandschap en ‘open veen-ontginningslandschap’:
      1. alleen worden gerealiseerd tijdens de periode 1 maart t/m 30 november voor een maximale duur van 7 maanden per kalenderjaar; en,
      2. de afstand tot aangrenzende woonfuncties minimaal 10 meter bedraagt voor zover de teelton-dersteunende voorziening hoger is dan 1,5 meter.
   b. mestbassins zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van foliebassins met bijbehorende omheining met een oppervlakte per agrarisch bedrijf van niet meer dan 750 m^2 en een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter;
   b. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 meter;
   c. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter, waarbij lichtmasten niet zijn toegestaan;
   d. er is één schuilgelegenheid per één hectare bij elkaar behorende grond toegestaan tot een op-pervlakte van maximaal 15 m^2, een goothoogte van maximaal 2,5 meter, een bouwhoogte van maximaal 5 meter en een minimale dakhelling van 18º, met uitzondering van de deelgebieden

CONCEPT

deelgebieden ‘open heideontginningslandschap’, ‘open veenontginningslandschap’ en ‘beekdallandschap’ waar schuilgelegenheden niet zijn toegestaan; en,

e. kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestplaten zijn uitsluitend toegestaan binnen een afstand van 75 meter van het bouwvlak en minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn en met een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter, met uitzondering van de deelgebieden ‘beekdallandschap’ en ‘essen- en hoevenlandschap’ waar de bouwhoogte maximaal 1,5 meter mag bedragen.

2. Voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de maatvoeringsbepalingen zoals in de tabel aangegeven.

Bouwwerken	**Maximale bouwhoogte**
Folliebassins met bijbehorende omheining	2 meter
Overige andere bouwwerken	3 meter

3. Met uitzondering van het deelgebied ‘beekdallandschap’ is er één schuilgelegenheid per één hectare bij elkaar behorende grond toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 15 m2, een goothoogte van maximaal 2,5 meter, een bouwhoogte van maximaal 5 meter en een minimale dakhelling van 18º.
4. Ter plaatse van de deelgebieden ‘besloten heideontginningslandschap’, ‘besloten veenontginningslandschap’, ‘open heideontginningslandschap’ en ‘open veenontginningslandschap’ bedraagt de bouwhoogte van sleufsilo’s, kuilvoerplaten en mestplaten niet meer dan 2 meter.
5. Ter plaatse van de deelgebieden ‘beekdallandschap’ en ‘essen- en hoevenlandschap’ bedraagt de bouwhoogte van sleufsilo’s, kuilvoerplaten en mestplaten niet meer dan 1,5 meter.

Artikel 3.17 Vaste beoordelingsregels woning met voormalige functionele binding

Voor een woning met voormalige functionele binding gelden dezelfde bouwregels als voor een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 3.15.

Artikel 3.18 Vaste beoordelingsregels paardenbakken buiten bouwvlakken

Voor paardenbakken voor het bedrijfsmatig of hobbymatig houden van paarden buiten bouwvlakken gelden de volgende voorwaarden:

a. situering binnen het ‘bouwvlak agrarisch bedrijf’ of de agrarische functie is niet mogelijk of niet doelmatig;
b. de meest nabij gelegen grens van de paardenbak moet binnen 25 meter van het ‘bouwvlak agrarisch bedrijf’;
c. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
d. het bedrijfsmatig houden van paarden is uitsluitend mogelijk voorzover de paardenbak onderdeel uitmaakt van een agrarisch bedrijf; en,
e. de situering van de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 3.19 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 3.15 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 3.15 eerste lid onder b bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het ‘bouwvlak agrarisch bedrijf’, mits:
      1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;

CONCEPT

2. het bepaalde in artikel 3.15 in acht wordt genomen;
3. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs)woningen binnen het 'bouwvlak agrarisch bedrijf'.

b. het in afwijking van artikel 3.15 eerste t/m derde lid bouwen van nieuwe stalconcepten met andere maatvoering, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 meter;
c. het in afwijking van artikel 3.15 tweede en derde lid verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 en 12 meter;
d. het in afwijking van artikel 3.15 tweede en derde lid verlagen van de dakhelling of het toestaan van een plat dak van gebouwen, mits:
   1. bij bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling of plat dak wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw; en,
   2. binnen de deelgebieden 'beekdallandschap' en 'essen- en hoevenlandschap' bij een bedrijfswoning het oppervlak met deze lagere dakhelling of plat dak niet meer is dan 30 m^2;
e. het in afwijking van artikel 3.15 tweede t/m vierde lid verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 15 meter voor overige bouwwerken; en,
f. het in afwijking van artikel 3.16 vierde lid verhogen van de bouwhoogte voor sleufsilo's en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2,5 meter.

2. Ter plaatse van de deelgebieden 'besloten heideontginningslandschap' en 'besloten veenontginningslandschap' en 'niet benoemd landschap' is het mogelijk om in afwijking van artikel 3.15 eerste lid onder b de inhoud van de woning te vergroten tot maximaal 1.000 m^3.
3. Ter plaatse van de deelgebieden 'open heideontginningslandschap' en 'open veenontginningslandschap' is het mogelijk om in afwijking van artikel 3.15 eerste lid onder b de inhoud van de woning te vergroten tot maximaal 1.200 m^3.
4. Ter plaatse van de deelgebieden 'beekdallandschap' en 'essen- en hoevenlandschap' is het mogelijk om in afwijking van artikel 3.15 eerste lid onder b de inhoud van de woning te vergroten tot maximaal 900 m^3.
5. Ter plaatse van de locatie 'XXXX' is het mogelijk om in afwijking van XXXXX.
6. De volgende beoordelingsregels zijn bij lid 1 t/m 5 van toepassing:
   a. het (ver)bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
   b. ten gevolge van het (ver)bouwplan is er ter plaatse van de (nieuwe) gevoelige ruimten sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
   c. het (ver)bouwen van hoofdgebouwen is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   d. het (ver)bouwen van hoofdgebouwen doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22;
   f. ingeval van een afwijking als bedoeld in lid 1 onder a, b, en f en/of lid 2 t/m 4: de inpassing op het gebouwerf en in het landschap vindt op zorgvuldige wijze plaats en wordt in stand gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de bouwactiviteit; en,
   g. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.3.

Artikel 3.20 Aanvraagvereisten en extra beoordelingsregels windturbines

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 3.15 t/m 3.17 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien windturbines voldoen aan de volgende voorwaarden:

CONCEPT

a. de afstand van de mast van een buiten het ‘bouwvlak agrarisch bedrijf’ geplaatste windturbine tot de grens van het ‘bouwvlak agrarisch bedrijf’ bedraagt niet meer dan 25 meter;
b. de ashoogte van een windturbine bedraagt niet meer dan 25 meter;
c. het op te stellen vermogen is gericht op de energiebehoefte van het agrarisch bedrijf;
d. de inpassing van het gebouwerf in het landschap vindt op zorgvuldige wijze plaats en wordt in stand gehouden;
e. de windturbine is vanuit milieuoogpunt toelaatbaar en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de natuurlijke waarden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
f. er zijn geen negatieve gevolgen zijn voor de aanwezige natuurwaarden; en,
g. de bouw vindt niet plaats in het deelgebied ‘niet benoemd landschap’.

2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een windturbine als bedoeld in het eerste lid worden, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. een geluidonderzoek;
   b. een slagschaduwonderzoek;
   c. een natuurtoets;
   d. een ruimtelijk kwaliteitsplan; en,
   e. een verkenning naar het voorzien in de energiebehoefte van het agrarisch bedrijf door zonnepanelen op gebouwen te plaatsen.

Subparagraaf 3.2.3.3 Verboden bouwactiviteiten

Artikel 3.21 Aanwijzing verboden bouwactiviteiten

Bouwactiviteiten die afwijken van de bouwactiviteiten in subparagraaf 3.2.3.1 en 3.2.3.2 zijn verboden. In ieder geval omvat het verbod:
a. andere vormen van mestopslag;
b. de bouw van zonnecollectoren buiten het ‘bouwvlak agrarisch bedrijf’; en,
c. het plaatsen van stacaravans.

Paragraaf 3.2.4 Overige activiteiten

Subparagraaf 3.2.4.1 Vergunningplichtige overige activiteiten

Artikel 3.22 Aanwijzing vergunningplichtige werken en werkzaamheden

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te verrichten, in stand te houden en te gebruiken:
   a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen binnen de deelgebieden ‘besloten heideontginningslandschap’, ‘besloten veenontginningsland-schap’, ‘beekdallandschap’ en ‘essen- en hoevenlandschap’;
   b. aanleggen en dempen van wateren;
   c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
   d. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Omgevingswet, en het ophogen en egaliseren van de gronden binnen de deelgebieden ‘beekdallandschap’ en ‘essen- en hoevenlandschap’ en ‘niet benoemd landschap’; en,
   e. bebossen of op een andere manier beplanten met houtopstanden.
2. Deze vergunningplicht geldt niet voor het verrichten van het volgende:
   a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;

CONCEPT

b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het besloten landschap eigen gebiedskenmerken als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.3;
d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen het 'bouwvlak agrarisch bedrijf';
e. werken en werkzaamheden in het kader van de uitvoering van een ruimtelijk kwaliteitsplan;
f. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m^3 grondverzet binnen de deelgebieden 'besloten heideontginningslandschap', 'besloten veenontginningslandschap', 'open heideontginningslandschap' en 'open veenontginningslandschap';
g. kavelpaden ten behoeve van het agrarisch gebruik;
h. in- of uitritten ten behoeve van het agrarisch gebruik;
i. het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilo's; en,
j. werken en werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid, onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

Artikel 3.23 Beoordelingsregels werken en werkzaamheden
Voor het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden wordt omgevingsvergunning verleend indien door die werken of werkzaamheden, of door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in deze afdeling bedoelde gronden, die het plan beoogt te beschermen:
a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast; of,
b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Afdeling 3.3 Bedrijf in landelijk gebied

Paragraaf 3.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.24 Oogmerk functie bedrijf in landelijk gebied
De regels over de functie 'bedrijf in landelijk gebied' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het behouden van bestaande bedrijven met oog voor de omgeving;
b. het verplaatsen van bedrijven die hun locatie ontgroeien naar bedrijventerreinen; en,
c. het stimuleren van bedrijven naar verduurzaming.

Paragraaf 3.3.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 3.3.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 3.25 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten
1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan onder de voorwaarden in artikel 3.26:
   a. de exploitatie van een bedrijf, met uitzondering van de activiteiten als bedoeld in artikel 3.29;
   b. bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a; en,
   c. wonen door één huishouden in een bestaande bedrijfswoning.
2. Ter plaatse van de locatie 'XXXX' is XXXXX toegestaan.

Artikel 3.26 Algemene regels toegestane gebruiksactiviteiten

CONCEPT

1. Voor de exploitatie van een bedrijf als bedoeld in artikel 3.25 gelden de volgende voorwaarden: de gebruiker van de bedrijfswoning dient degene te zijn die de activiteit uitoefent.
2. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van een bedrijf niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen, tenzij ter plaatse een andere 'afstand' is opgenomen, dan geldt deze afstand.

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

3. De geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van een bedrijf waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen.

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

Subparagraaf 3.3.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 3.27 Aanwijzing vergunningplichtige afwijkende gebruiksactiviteiten

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende gebruiksactiviteiten uit te voeren onder de voorwaarden in artikel 3.26:

a. de exploitatie van meer dan één bedrijf op één bouwperceel; en,
b. bedrijfsactiviteiten die niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 3.26 tweede en derde lid, met uitzondering van agrarische bedrijfsactiviteiten en de exploitatie van horeca- en detailhandelsbedrijven.

Artikel 3.28 Extra beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt verleend indien de gebruiksactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. de afstand vanaf de grens van het bouwperceel waarop de geluid- en geurbelasting niet meer mag bedragen dan in artikel 3.26 tweede en derde lid is aangeven bedraagt 50 meter;
b. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
c. de gebruiksactiviteit moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
d. de gebruiksactiviteit mag de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet onevenredig aantasten;
e. de gebruiksactiviteit mag geen onevenredige nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en er moet sprake zijn van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22; en,
f. de gebruiksactiviteit doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 3.1 en artikel 3.24.

Subparagraaf 3.3.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten

CONCEPT

Artikel 3.31 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

1. Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 3.3.2.1 en subparagraaf 3.3.2.2 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:
   a. het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk;
   b. risicovolle activiteiten als bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   c. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken op grond van artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   d. niet-bestaande m.e.r.-plichtige activiteiten op basis van kolom 1 en kolom 2 bijlage V van het Omgevingsbesluit;
   e. agrarische bedrijfsactiviteiten;
   f. de exploitatie van horecabedrijven;
   g. de exploitatie van detailhandelsbedrijven, anders dan detailhandel die is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en ondergeschikt is aan het bedrijf met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m^2, niet zijnde grootschalige detailhandel of in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen; en,
   h. opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

2. In afwijking van lid 1 is ter plaatse van de locatie ‘verbod buitenopslag’ in het geheel geen buitenopslag toegestaan.

Paragraaf 3.3.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 3.3.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 3.3.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 3.32 Vaste beoordelingsregels voor het bouwen

1. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. het aantal bedrijfswoningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
   b. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
   c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
   d. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m^2; en,
   e. het bepaalde over bijbehorende bouwwerken is niet van toepassing op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk indien deze voldoet aan het bepaalde over hoofdgebouwen.
2. Ter plaatse van de deelgebieden ‘besloten heideontginningslandschap’, ‘besloten veenontginngingslandschap’ en ‘essen- en hoevenlandschap’ gelden voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken de maatvoeringsbepalingen zoals in de tabel aangegeven, tenzij ter plaatse op de kaart een andere maximale goothoogte en/of maximale bouwhoogte is aangegeven, dan geldt deze goot- en/of bouwhoogte voor gebouwen.

Bouwwerken	**Maximale goot-hoogte**	**Maximale bouw-hoogte**	**Minimale dakhelling**
Bedrijfsgebouw (1)	4 meter	10 meter	18º
Bedrijfswoning	3,5 meter	10 meter	30º

CONCEPT

Bijbehorende bouwwerken	3 meter	6 meter	18º
Overkappingen		3,5 meter	
Erf- en perceelsafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn		2 meter	
Overige erf- en perceelsafscheidingen		1 meter	
Overige andere bouwwerken		12 meter	
(1) de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen			

3. Ter plaatse van de deelgebieden 'open heideontginningslandschap' en 'open veenontginngingslandschap' gelden voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken de maatvoeringsbepalingen zoals in de tabel aangegeven, tenzij ter plaatse op de kaart een andere maximale goothoogte en/of maximale bouwhoogte is aangegeven, dan geldt deze goot- en/of bouwhoogte voor gebouwen.

Bouwwerken	**Maximale goothoogte**	**Maximale bouwhoogte**	**Minimale dakhelling**
Bedrijfsgebouw (1)	6 meter	12 meter	18º
Bedrijfswoning	6 meter	10 meter	30º
Bijbehorende bouwwerken	3 meter	6 meter	18º
Overkappingen		4 meter	
Erf- en perceelsafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn		2 meter	
Overige erf- en perceelsafscheidingen		1 meter	
Overige andere bouwwerken		12 meter	
(1) de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen			

4. Ter plaatse van de deelgebieden 'besloten heideontginningslandschap', 'besloten veenontginningslandschap', 'open heideontginningslandschap' en 'open veenontginningslandschap' mag de bedrijfswoning voor maximaal 30 m^2 van een platte afdekking worden voorzien.
5. Ter plaatse van de locatie 'XXXX' gelden de volgende bouwregels: PM

Artikel 3.33 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 3.32 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:

CONCEPT

a. het in afwijking van artikel 3.32 eerste lid onder b vergroten van de gezamenlijk oppervlakte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 125% van de bestaande oppervlakte mits de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
b. het in afwijking van artikel 3.32 tweede lid verlagen van de dakhelling of het toestaan van een plat dak van gebouwen, mits:
    1. bij bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling of plat dak wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw; en,
    2. binnen het deelgebied 'essen- en hoevenlandschap' bij bedrijfswoningen het oppervlak met deze lagere dakhelling of plat dak niet meer is dan 30 m2;
c. het in afwijking van artikel 3.32 tweede lid verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 15 meter voor overige bouwwerken.

2. Ter plaatse van de deelgebieden 'besloten heideontginningslandschap', 'besloten veenontginningslandschap' en 'essen- en hoevenlandschap' is het mogelijk om in afwijking van artikel 3.32 tweede lid de toegestane goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te verhogen tot respectievelijk 6 meter en 12 meter.
3. Ter plaatse van de deelgebieden 'besloten heideontginningslandschap' en 'besloten veenontginningslandschap' is het mogelijk om in afwijking van artikel 3.32 eerste lid onder c de inhoud van de bedrijfswoning te vergroten tot maximaal 1.000 m^3.
4. Ter plaatse van de deelgebieden 'open heideontginningslandschap' en 'open veenontginningslandschap' is het mogelijk om in afwijking van artikel 3.32 eerste lid onder c de inhoud van de bedrijfswoning te vergroten tot maximaal 1.200 m^3.
5. Ter plaatse van de deelgebieden 'beekdallandschap' en 'essen- en hoevenlandschap' is het mogelijk om in afwijking van artikel 3.32 eerste lid onder c de inhoud van de bedrijfswoning te vergroten tot maximaal 900 m^3.
6. Ter plaatse van de locatie 'XXXX' is het mogelijk om in afwijking van XXXXX
7. De volgende beoordelingsregels zijn bij lid 1 t/m 6 van toepassing:
    a. het (ver)bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
    b. ten gevolge van het (ver)bouwplan is er ter plaatse van de (nieuwe) gevoelige ruimten sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
    c. het (ver)bouwen van hoofdgebouwen is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
    d. het (ver)bouwen van hoofdgebouwen doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
    e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22;
    f. ingeval van een afwijking als bedoeld in lid 1 onder a, lid 2 in het deelgebied 'essen- en hoevenlandschap' en lid 3 t/m 5: de inpassing op het gebouwerf en in het landschap vindt op zorgvuldige wijze plaats en wordt in stand gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de bouwactiviteit; en,
    g. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.24.
8. Er kunnen in het kader van het lid 1 onder a en b met het oog op het lid 7 onder e vergunningvoorschriften worden gesteld aan het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

Artikel 3.34 Extra beoordelingsregels windturbines

CONCEPT

In afwijking van de beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 3.32 en 3.33 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien windturbines voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. de tiphoogte van een windturbine bedraagt niet meer dan 25 meter;
b. de inpassing van een windturbine op het gebouwerf en in het landschap dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden en in stand te worden gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de activiteit; en,
c. de windturbine is vanuit milieuoogpunt toelaatbaar en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de natuurlijke waarden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

Afdeling 3.4 Detailhandel in landelijk gebied

Paragraaf 3.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.35 Oogmerk functie detailhandel in landelijk gebied

De regels over de functie 'detailhandel in landelijk gebied' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op: het behouden van bestaande detailhandel.

Paragraaf 3.4.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 3.4.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 3.36 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan onder de voorwaarden in artikel 3.37:

a. de exploitatie van detailhandel; en,
b. wonen door één huishouden in een bestaande bedrijfswoning.

Artikel 3.37 Algemene regels toegestane gebruiksactiviteiten

1. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van een bedrijf niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen.

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

2. De geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van een bedrijf waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen.

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

Subparagraaf 3.4.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 3.38 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 3.4.2.1 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

CONCEPT

a. de exploitatie van detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
b. de exploitatie van een supermarkt;
c. opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Paragraaf 3.4.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 3.4.3.1 Toegestane bouwactiviteiten
[Gereserveerd]

Subparagraaf 3.4.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 3.39 Vaste beoordelingsregels voor het bouwen

1. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. het aantal bedrijfswoningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
   b. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
   c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
   d. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m^2; en,
   e. het bepaalde over bijbehorende bouwwerken is niet van toepassing op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk indien deze voldoet aan het bepaalde over hoofdgebouwen.
2. Ter plaatse van het deelgebied 'besloten veenontginngingslandschap' gelden voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken de maatvoeringsbepalingen zoals in de tabel aangegeven, tenzij ter plaatse op de kaart een andere maximale goothoogte en/of maximale bouwhoogte is aangegeven, dan geldt deze goot- en/of bouwhoogte voor gebouwen.

Bouwwerken	**Maximale goothoogte**	**Maximale bouwhoogte**	**Minimale dakhelling**
Bedrijfsgebouw	4 meter	10 meter	18º
Bedrijfswoning (1)	3,5 meter	10 meter	30º
Bijbehorende bouwwerken	3 meter	6 meter	18º
Overkappingen		3,5 meter	
Erf- en perceelsafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn		2 meter	
Overige erf- en perceelsafscheidingen		1 meter	
Overige andere bouwwerken		12 meter	
(1) met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m2 van een platte afdekking mag worden voorzien			

3. Ter plaatse van de deelgebieden 'XXX', etc.

CONCEPT

Artikel 3.40 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 3.39 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 3.39 eerste lid onder b vergroten van het gezamenlijk oppervlakte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 125% van de bestaande oppervlakte mits de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
   b. het in afwijking van artikel 3.39 tweede lid verhogen van de toegestane bouwhoogte van gebouwen met maximaal 15%;
   c. het in afwijking van artikel 3.39 tweede lid verlagen van de dakhelling of het toestaan van een plat dak van gebouwen, mits het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling of plat dak wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
   d. het in afwijking van artikel 3.39 tweede lid vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 1.000 m^3;
   e. het in afwijking van artikel 3.39 tweede lid verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen.
2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. het (ver)bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
   b. ten gevolge van het (ver)bouwplan is er ter plaatse van de (nieuwe) gevoelige ruimten sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
   c. het (ver)bouwen van hoofdgebouwen is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   d. het (ver)bouwen van hoofdgebouwen doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22;
   f. de inpassing op het gebouwerf en in het landschap vindt op zorgvuldige wijze plaats en wordt in stand gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de bouwactiviteit; en,
   g. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.35.
3. Er kunnen in het kader van het lid 1 onder a en b met het oog op het lid 2 onder e vergunningvoorschriften worden gesteld aan het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

Afdeling 3.5 Groene landschapselementen

Paragraaf 3.5.1 Algemene bepalingen

Subparagraaf 3.5.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.41 Oogmerk functie groene landschapselementen

De regels over de ‘groene landschapselementen’ zijn gesteld met het oog op:

a. het behouden en versterken van natuur en landschap;
b. de toeristische recreatieve beleving en het gezonde leven; en,

CONCEPT

c. het instandhouden en ontwikkelen van de natuurlijke waarden en van de eigen sterke gebiedskenmerken, zoals deze per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's).

Paragraaf 3.5.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 3.5.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 3.42 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

Binnen de 'groene landschapselementen' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. het ontwikkelen, beheren en/of herstellen van beplanting en landschapselementen, met de daarbij behorende landschappelijke waarde ten dienste van de oogmerken als bedoeld in artikel 3.41;
b. bosbouw, ten dienste van de oogmerken als bedoeld in artikel 3.41; en,
c. extensief recreëren in de open lucht.

Subparagraaf 3.5.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 3.43 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 3.5.2.1 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

a. het voeren van reclame; en,
b. het opslaan van goederen, voorwerpen, gewassen en afvalproducten.

Paragraaf 3.5.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 3.5.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 3.5.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 3.44 Vaste beoordelingsregels bouwen van bouwwerken

Een omgevingsvergunning voor een bouwwerk wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Paragraaf 3.5.4 Overige activiteiten

Subparagraaf 3.5.4.1 Vergunningplichtige overige activiteiten

Artikel 3.45 Aanwijzing vergunningplichtige werken en werkzaamheden

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te verrichten, in stand te houden en te gebruiken:
   a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning voor een ontgrondingsactiviteit is vereist volgens artikel 5.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
   c. het vellen van houtopstanden; en,

CONCEPT

d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

2. De vergunningplicht geldt niet voor het verrichten van de volgende activiteiten:
   a. werken en werkzaamheden in het kader van bosbouw en het normale beheer en onderhoud;
   b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van deze regels;
   c. werken en werkzaamheden die worden verricht ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden in verband met de oogmerken genoemd in artikel 3.41; en,
   d. werken en werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid onder b, voor zover het betreft het aanleggen van poelen.

Artikel 3.46 Beoordelingsregels werken en werkzaamheden

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door de uitvoering daarvan, of de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

a. de werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 3.1 en artikel 3.41; en,
b. de mogelijkheden voor het herstel van de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 3.1 en artikel 3.41 niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Afdeling 3.6 Horeca in landelijk gebied

Paragraaf 3.6.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.47 Oogmerk functie detailhandel in landelijk gebied

De regels over de functie ‘horeca in landelijk gebied’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op: het behouden van bestaande horeca.

Paragraaf 3.6.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 3.6.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 3.48 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan onder de voorwaarden in artikel 3.49:

a. de exploitatie van horeca; en,
b. wonen door één huishouden in een bestaande bedrijfswoning.

Artikel 3.49 Algemene regels toegestane gebruiksactiviteiten

1. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van een horecabedrijf niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen.

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

2. De geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van een horecabedrijf waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen.

CONCEPT

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

Subparagraaf 3.6.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 3.50 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 3.6.2.1 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

a. de exploitatie van detailhandel;
b. opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Paragraaf 3.4.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 3.4.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 3.4.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 3.51 Vaste beoordelingsregels voor het bouwen

1. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. het aantal bedrijfswoningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
   b. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
   c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
   d. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m^2; en,
   e. het bepaalde over bijbehorende bouwwerken is niet van toepassing op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk indien deze voldoet aan het bepaalde over hoofdgebouwen.
2. Ter plaatse van de deelgebieden ‘besloten heideontginningslandschap’, ‘besloten veenontginngingslandschap’ en ‘essen- en hoevenlandschap’ gelden voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken de maatvoeringsbepalingen zoals in de tabel aangegeven, tenzij ter plaatse op de kaart een andere maximale goothoogte en/of maximale bouwhoogte is aangegeven, dan geldt deze goot- en/of bouwhoogte voor gebouwen.

Bouwwerken	**Maximale goot-hoogte**	**Maximale bouw-hoogte**	**Minimale dakhelling**
Bedrijfsgebouw	4 meter	10 meter	18º
Bedrijfswoning (1)	3,5 meter	10 meter	30º
Bijbehorende bouw-werken	3 meter	6 meter	18º
Overkappingen		3,5 meter	
Erf- en perceelsaf-scheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn		2 meter	

CONCEPT

Overige erf- en perceelsafscheidingen		1 meter	
Overige andere bouwwerken		12 meter	
(1) met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m2 van een platte afdekking mag worden voorzien			

3. Ter plaatse van de deelgebieden ‘open heideontginningslandschap’ en ‘open veenontginngingslandschap’ gelden voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken de maatvoeringsbepalingen zoals in de tabel aangegeven, tenzij ter plaatse op de kaart een andere maximale goothoogte en/of maximale bouwhoogte is aangegeven, dan geldt deze goot- en/of bouwhoogte voor gebouwen.

Bouwwerken	**Maximale goothoogte**	**Maximale bouwhoogte**	**Minimale dakhelling**
Bedrijfsgebouw (1)	6 meter	12 meter	18º
Bedrijfswoning	6 meter	10 meter	30º
Bijbehorende bouwwerken	3 meter	6 meter	18º
Overkappingen		4 meter	
Erf- en perceelsafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn		2 meter	
Overige erf- en perceelsafscheidingen		1 meter	
Overige andere bouwwerken		12 meter	
(1) met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m2 van een platte afdekking mag worden voorzien			

Artikel 3.52 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 3.51 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 3.51 eerste lid onder b vergroten van het gezamenlijk oppervlakte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 125% van de bestaande oppervlakte mits de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
   b. het in afwijking van artikel 3.51 tweede en derde lid verhogen van de toegestane bouwhoogte van gebouwen met maximaal 15%;
   c. het in afwijking van artikel 3.51 tweede en derde lid verlagen van de dakhelling of het toestaan van een plat dak van gebouwen, mits het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling of plat dak wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
   d. het in afwijking van artikel 3.51 tweede en derde lid vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 1.000 m^3;
   e. het in afwijking van artikel 3.39 tweede lid verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen.

CONCEPT

2. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   h. het (ver)bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
   i. ten gevolge van het (ver)bouwplan is er ter plaatse van de (nieuwe) gevoelige ruimten sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
   j. het (ver)bouwen van hoofdgebouwen is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   k. het (ver)bouwen van hoofdgebouwen doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   l. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22;
   m. de inpassing op het gebouwerf en in het landschap vindt op zorgvuldige wijze plaats en wordt in stand gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de bouwactiviteit; en,
   n. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.47.
3. Er kunnen in het kader van het lid 1 onder a en b met het oog op het lid 2 onder e vergunningvoorschriften worden gesteld aan het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

Afdeling 3.7 Maatschappelijke voorzieningen in landelijk gebied

Paragraaf 3.7.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.53 Oogmerk functie maatschappelijke voorzieningen in landelijk gebied

De regels over de ‘maatschappelijke voorzieningen in landelijk gebied’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het aan inwoners bieden van gelegenheid tot ontmoeten;
b. het behouden en versterken van preventieve en collectieve activiteiten die positief van invloed zijn op gezondheid en welzijn;
c. het zo compleet en sterk mogelijk houden van het totale voorzieningenpakket;
d. het concentreren en bundelen van maatschappelijke voorzieningen;
e. het blijven werken aan de leefbaarheid en goede bereikbaarheid; en,
f. het bevorderen en stimuleren van een positieve gezondheid.

Paragraaf 3.7.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 3.7.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 3.54 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. Het gebruik en de exploitatie van de maatschappelijke voorzieningen zoals aangegeven in de tabel en met ‘type maatschappelijke voorziening’ is aangegeven op de kaart is toegestaan.

Adres	Type maatschappelijke voorziening	Maximaal aantal dienstwoningen
	Verenigingsgebouw	
	Speelterrein	
	School	

CONCEPT

	Kerk	
	Begraafplaats	

2. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:
   a. de exploitatie van horeca en detailhandel, voor zover ondergeschikt aan de maatschappelijke voorzieningen zoals bedoel in het eerste lid; en,
   b. wonen door één huishouden in een dienstwoning zoals bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3.55 Algemene regels toegestane gebruiksactiviteiten

1. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van de exploitatie van maatschappelijke voorzieningen niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen.

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

2. De geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel van een maatschappelijke voorziening waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen.

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

Subparagraaf 3.7.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 3.56 Aanwijzing en beoordelingsregels vergunningplichtige afwijkende gebruiksactiviteiten

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een ander type maatschappelijke voorziening te exploiteren dan in artikel 3.54 lid 1 aangegeven.
2. De omgevingsvergunning wordt verleend indien de gebruiksactiviteiten in het eerste lid voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. de gebruiksactiviteiten leiden niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   b. de gebruiksactiviteiten doen geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   c. de gebruiksactiviteiten doen geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat;
   d. er wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22; en,
   e. de gebruiksactiviteiten doen geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 3.1 en artikel 3.53.

Subparagraaf 3.7.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 3.57 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 3.7.2.1 en 3.7.2.2 is verboden. In ieder geval omvat het verbod de exploitatie van horeca- of detailhandelsbedrijven, anders dan ondergeschikt aan een maatschappelijke voorziening.

CONCEPT

Paragraaf 3.7.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 3.7.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 3.7.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 3.58 Vaste beoordelingsregels (ver)bouwen van gebouwen en bouwwerken

1. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de voorwaarden in dit artikel.
2. De gezamenlijke oppervlakte van de dienstgebouwen mag niet meer bedragen dan 125% van de bestaande oppervlakte.
3. Voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de maatvoeringsbepalingen zoals in de tabel aangegeven, tenzij ter plaatse op de kaart een andere maximale goothoogte en/of maximale bouwhoogte is aangegeven, dan geldt deze goot- en/of bouwhoogte voor gebouwen.

Bouwwerken	**Maximale goothoogte**	**Maximale bouwhoogte**	**Minimale dakhelling**	**Maximale oppervlakte of inhoud**
Dienstgebouwen	6 meter	12 meter	18º	
Dienstwoningen[1]		10 meter	30º	750 m3
Bijbehorende bouwwerken	3 meter	6 meter	18º	100 m2
Overkappingen		4 meter		
Erf- en perceelsafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn		2 meter		
Overige erf- en perceelsafscheidingen		1 meter		
Overige andere bouwwerken		12 meter		
(1) met dien verstande dat de dienstwoning voor maximaal 30 m^2 van een platte afdekking mag worden voorzien				

4. Ter plaatse van de deelgebieden ‘besloten heideontginningslandschap’, ‘besloten veenontginngingslandschap’ en ‘essen- en hoevenlandschap’ bedraagt de maximale goothoogte van een dienstwoning niet meer dan 3,5 meter.
5. Ter plaatse van de deelgebieden ‘open heideontginningslandschap’ en ‘open veenontginngingslandschap’ bedraagt de maximale goothoogte van een dienstwoning niet meer dan 6 meter.
6. De omgevingsvergunning voor een kleiner dakhelling dan bedoeld in het tweede lid wordt verleend indien:
   a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw; en,

CONCEPT

b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

Artikel 3.59 Extra beoordelingsregels

1. Het is mogelijk om in afwijking van artikel 3.58 derde lid de inhoud van de dienstwoning tot maximaal 1.200 m^3 te vergroten.
2. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:
   a. het (ver)bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
   b. ten gevolge van het (ver)bouwplan is er ter plaatse van de (nieuwe) gevoelige ruimten sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
   c. het (ver)bouwen van hoofdgebouwen is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   d. het (ver)bouwen van hoofdgebouwen doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
   e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22;
   f. de inpassing op het gebouwerf en in het landschap vindt op zorgvuldige wijze plaats en wordt in stand gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de bouwactiviteit; en,
   g. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.53.

Afdeling 3.8 Natuurgebieden

Paragraaf 3.8.1 Algemene bepalingen

Subparagraaf 3.8.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.60 Oogmerk functie natuurgebieden

De regels over de ‘natuurgebieden’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het behouden en versterken van natuur en landschap;
b. de toeristische recreatieve beleving en het gezonde leven;
c. het ontwikkelen van grotere eenheden natuur (geen verdere versnippering) en meer aaneengesloten natuur;
d. het instandhouden en ontwikkelen van de natuurlijke waarden en van de eigen sterke gebiedskenmerken, zoals deze per (deel)gebied zijn opgenomen in de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's) op https://www.mijnlandschapid.nl; en,
e. het behouden, herstellen en het duurzame ontwikkelen van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN-gebieden zoals bepaald en begrensd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Paragraaf 3.8.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 3.8.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 3.61 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

Binnen de ‘natuurgebieden’ zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling ten dienste van de oogmerken als bedoeld in artikel 3.60;

CONCEPT

b. bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling; en,
c. extensief recreëren in de open lucht, ten dienste van de oogmerken als bedoeld in artikel 3.60.

Subparagraaf 3.8.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 3.62 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten
Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 3.8.2.1 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:
a. het voeren van reclame; en,
b. het buiten een gebouw opslaan van goederen, voorwerpen, gewassen en afvalproducten.

Paragraaf 3.8.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 3.8.3.1 Toegestane bouwactiviteiten
[Gereserveerd]

Subparagraaf 3.8.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 3.63 Vaste beoordelingsregels bouwen van bouwwerken
Een omgevingsvergunning voor het realiseren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend als de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

Artikel 3.64 Extra beoordelingsregels
De omgevingsvergunning wordt ook verleend indien het bouwen van een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van de functie, zoals schuilgelegenheden en bergingen, voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. de noodzaak ervan is aangetoond;
b. de oppervlakte mag per berging niet meer bedragen dan 50 m^2;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter; en
d. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 3.1 en artikel 3.60.

Subparagraaf 3.8.3.3 Verboden bouwactiviteiten

Artikel 3.65 Aanwijzing verboden bouwactiviteiten
Bouwactiviteiten die afwijken van de bouwactiviteiten in subparagraaf 3.8.3.1 en 3.8.3.2 zijn verboden. In ieder geval omvat het verbod het bouwen van een windturbine.

Paragraaf 3.8.4 Overige activiteiten

Subparagraaf 3.8.4.1 Vergunningplichtige overige activiteiten

Artikel 3.66 Aanwijzing vergunningplichtige werken en werkzaamheden
1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te verrichten, in stand te houden en te gebruiken:
   a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

CONCEPT

b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning voor een ontgrondingsactiviteit is vereist volgens artikel 5.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het vellen van houtopstanden; en,
d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

2. De vergunningplicht geldt niet voor het verrichten van de volgende activiteiten:
   a. werken en werkzaamheden in het kader van bosbouw en het normale beheer en onderhoud;
   b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van deze regels; en,
   c. werken en werkzaamheden die door of in opdracht van de beheerder van het natuurgebied worden verricht in verband met de oogmerken genoemd in artikel 3.60.

Artikel 3.67 Beoordelingsregels werken en werkzaamheden

De omgevingsvergunning wordt verleend indien:
a. de natuurlijke waarden als bedoeld in artikel 3.48 niet worden aangetast; en
b. de ontwikkeling en/of het herstel van deze natuurlijke waarden niet worden belemmerd.

Afdeling 3.9 Nutsbedrijf

Paragraaf 3.9.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.68 Oogmerk functie nutsbedrijf

De regels over de functie 'nutsbedrijf' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het instandhouden en ontwikkelen van voorzieningen ten behoeve van het distributienet van de netbeheerder;
b. het creëren van ruimte voor de energietransitie met aandacht voor de kwaliteit, het gebruik en de waarden in het landelijk gebied;
c. het benutten van duurzaam gas en waterstof; en,
d. het stimuleren van nutsbedrijven naar verduurzaming.

Paragraaf 3.9.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 3.9.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 3.69 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:
   a. het ontwikkelen, in werking hebben en beheren van voorzieningen ten behoeve het distributienet van de netbeheerder onder de voorwaarden in artikel 3.70, met uitzondering van de activiteiten als bedoeld in artikel 3.71; en,
   b. het ontwikkelen, in werking hebben en beheren van distributieleidingen met bijbehorende voorzieningen.
2. Ter plaatse van de locatie 'XXXX' is XXXXX toegestaan.

Artikel 3.70 Algemene regels toegestane gebruiksactiviteiten

CONCEPT

1. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van een bedrijfsvoorziening niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen.

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

2. De geurbelasting mag op 30 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van een bedrijfsvoorziening waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, niet meer dan de waarden bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen.

Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
0,5 Ou_E/m3	2 Ou_E/m3

3. Ter plaatse van de locatie 'XXXX' bedraagt de afstand zoals bedoeld in het tweede en derde lid XXX meter.

Subparagraaf 3.9.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 3.71 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 3.9.2.1 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

a. het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk;
b. risicovolle activiteiten als bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
c. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken op grond van artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
d. niet-bestaande m.e.r.-plichtige activiteiten op basis van kolom 1 en kolom 2 bijlage V van het Omgevingsbesluit; en,
e. opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Paragraaf 3.9.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 3.9.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 3.9.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 3.72 Vaste beoordelingsregels voor het bouwen

1. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 125% van de bestaande oppervlakte;
   b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen bedraagt niet meer dan 3 meter; en,
   c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 12 meter.
2. Ter plaatse van de locatie 'XXXX' bedraagt de goothoogte van bedrijfsgebouwen niet meer dan XXXX meter en de bouwhoogte niet meer dan XXXX meter.

CONCEPT

Afdeling 3.10 Recreatie in landelijk gebied

Paragraaf 3.10.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.73 Oogmerk functie recreatie in landelijk gebied

De regels over de functie 'recreatie in landelijk gebied' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. de regio van het gezonde leven;
b. het beter beleven (meer jaarrond met verlenging van de verblijfstijd);
c. het vitaler maken van vakantieparken;
d. het geven van ruimte aan recreatieondernemers;
e. het bijdragen aan duurzaam toerisme;
f. het vergroten van de toeristische recreatieve beleving en bereikbaarheid; en,
g. natuureductie en natuurbeheer en -ontwikkeling.

Paragraaf 3.10.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 3.10.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 3.74 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. Het gebruik en de exploitatie van een recreatiebedrijf, zoals aangegeven in onderstaande tabel en met 'type recreatiebedrijf' is aangegeven op de kaart, is toegestaan.

Adres	Type recreatiebedrijf	Maximum oppervlakte bedrijfsgebouwen	Max. aantal appartementen en/of recreatiewoningen	Max. aantal bedrijfswoningen
Adres	Manege			
	Camping			
	Bungalow			
	Logies			
	Hotel			
	Theehuis			

2. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:
   a. wonen door één huishouden in een bestaande bedrijfswoning;
   b. het recreatief intensief verblijven; en,
   c. het instandhouden en ontwikkelen van de natuurlijke waarden en van de eigen sterke gebiedskenmerken, zoals deze per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's).
3. Ter plaatse van de locatie 'horeca' is de exploitatie van een horecabedrijf toegestaan.

Artikel 3.75 Algemene regels toegestane gebruiksactiviteiten

1. In aanvulling op artikel 22.63 mag het geluid op 50 meter afstand vanaf de grens van het bouwperceel als gevolg van het bedrijf niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen, tenzij ter plaatse een andere 'afstand' is opgenomen, dan geldt deze afstand.

CONCEPT

07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Subparagraaf 3.10.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 3.76 Aanwijzing vergunningplichtige afwijkende gebruiksactiviteiten

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende nevenactiviteiten uit te voeren:

a. koffie- en theeschenkerij;
b. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen; en,
c. andere recreatieve activiteiten, die in ruimtelijke en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Artikel 3.77 Extra beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt verleend indien de gebruiksactiviteiten zoals bedoel in artikel 3.76 voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. het bepaalde in artikel 3.75 is van toepassing;
b. de gebruiksactiviteit moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
c. de gebruiksactiviteit mag de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet onevenredig aantasten;
d. de gebruiksactiviteit mag geen onevenredige nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en er moet sprake zijn van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22; en,
e. de gebruiksactiviteit doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 3.1 en artikel 3.73.

Subparagraaf 3.10.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 3.78 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 3.10.2.1 en subparagraaf 3.10.2.2 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:

a. de exploitatie van horecabedrijven, anders dan ter plaatse van de locatie ‘horeca’ danwel aan het recreatiebedrijf ondergeschikte en gebonden horeca; en,
b. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een recreatief nachtverblijf en een kampeermiddel voor permanente bewoning.

Paragraaf 3.10.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 3.10.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

[Gereserveerd}

Subparagraaf 3.10.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

CONCEPT

Artikel 3.79 Vaste beoordelingsregels voor het bouwen

1. Een omgevingsvergunning het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie, zoals recepties, verkoopruimtes, kantines, recreatieruimtes, toiletgebouwen en fietsenstallingen mag niet meer bedragen dan in de tabel in artikel 3.74 lid 1 is aangegeven;
   b. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfsgebouwen behorende overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m^2;
   c. met uitzondering van appartementen mag een recreatiewoning uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
   d. de oppervlakte van een berging behorend bij een recreatiewoning bedraagt niet meer dan 6 m^2 en van overkappingen niet meer dan 15 m^2. Overkappingen die niet verbonden zijn met de recreatiewoning zijn niet toegestaan;
   e. de afstand tussen een recreatiewoning en de bouwperceelsgrens dient ten minste 3 meter te bedragen;
   f. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen moet ten minste 6 meter bedragen; en,
   g. bij appartementen, stacaravans en chalets zijn nieuwe en is het uitbreiden van bestaande overkappingen niet toegestaan.
2. Voor de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, oppervlakte en inhoud van bouwwerken gelden de maatvoeringsbepalingen zoals in de tabel aangegeven, tenzij ter plaatse op de kaart andere maatvoeringsbepalingen zijn aangegeven, dan gelden deze bepalingen.

Bouwwerken	**Maximale goothoogte**	**Maximale bouwhoogte**	**Minimale dakhelling**	**Maximale oppervlakte of inhoud**
Bedrijfsgebouwen	6 meter	12 meter	18º	
Gebouwen ten dienste van het sportterrein		4 meter		
Tribunes		10 meter		
Bedrijfswoningen[1]	3,5 meter	10 meter	30º	750 m3
Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	3 meter	6 meter	18º	150 m2
Recreatiewoningen	3,5 meter	6 meter		300 m3
Trekkershutten		4 meter		30 m2
Appartementen	3,5 meter	8 meter		
Stacaravans		3,5 meter (vanaf de vloer van een stacaravan)		45 m2
Chalets		3,5 meter (vanaf de vloer van een chalet)		70 m2

CONCEPT

Bergingen behorend bij recreatiewoning, chalet of stacaravan		3 meter		
Overkappingen		4 meter		
Erf- en perceelsafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn		2 meter		
Overige erf- en perceelsafscheidingen		1 meter		
Overige andere bouwwerken		12 meter		
(1) met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m^2 van een platte afdekking mag worden voorzien				

3. Ter plaatse van de locatie 'sportterrein' zijn uitsluitend (bouw)werken ten behoeve van het sporten, zoals tribunes, kantines, kleedkamers en lichtmasten toegestaan, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte.
4. Ter plaatse van de locatie 'horeca' mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de exploitatie van een horecabedrijf niet meer bedragen dan 750 m^2.
5. Ter plaatse van de locatie 'opslag' mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van opslag niet meer bedragen dan 150 m^2.

Artikel 3.80 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 3.79 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 3.79 eerste lid onder a vergroten van de gezamenlijk oppervlakte van bedrijfsgebouwen;
   b. het in afwijking van artikel 3.79 eerste lid onder e aaneenbouwen van recreatiewoningen met een maximum van drie aaneen gebouwde recreatiewoningen;
   c. het in afwijking van artikel 3.79 tweede lid vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning tot maximaal 1.200 m^3;
   d. het in afwijking van artikel 3.79 tweede lid verlagen van de dakhelling en/of verhogen van de toegestane goothoogte van bedrijfsgebouwen tot 10 meter;
   e. het in afwijking van artikel 3.79 tweede lid verlagen van de dakhelling of het toestaan van een plat dak van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, mits het oppervlak waarvoor een afwijkende dakhelling wordt toegestaan niet groter is dan 30 m^2 van het oppervlak van de bedrijfswoning en 15% van het totale oppervlak van het bijbehorende bouwwerken;
   f. het in afwijking van artikel 3.79 tweede lid verhogen van de toegestane bouwhoogte van gebouwen ten dienste van sportterreinen tot 6 meter;
   g. het in afwijking van artikel 3.79 tweede lid verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 15 meter voor overige bouwwerken.
2. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:

CONCEPT

a. het (ver)bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
b. ten gevolge van het (ver)bouwplan is er ter plaatse van de (nieuwe) gevoelige ruimten sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
c. het (ver)bouwen van bouwwerken is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
d. het (ver)bouwen van bouwwerken doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22;
f. ingeval van een afwijking als bedoeld in lid 1 onder a en b: de inpassing op het gebouwerf en in het landschap vindt op zorgvuldige wijze plaats en wordt in stand gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de bouwactiviteit; en,
g. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.73.

3. Er kunnen in het kader van het eerste lid onder a en b met het oog op het tweede lid onder e vergunningvoorschriften worden gesteld aan het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

Artikel 3.81 Extra beoordelingsregels windturbines

In afwijking van de beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 3.79 en 3.80 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien windturbines voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. de tiphoogte van een windturbine bedraagt niet meer dan 25 meter;
b. de inpassing van een windturbine op het gebouwerf en in het landschap dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden en in stand te worden gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de activiteit; en,
c. de windturbine is vanuit milieuoogpunt toelaatbaar en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de natuurlijke waarden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

Artikel 3.82 Extra beoordelingsregels andere vormen van recreatief nachtverblijf

In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 3.79 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien andere vormen van recreatief nachtverblijf op een camping voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. de camping moet een bedrijfsmatige exploitatie hebben;
b. de afwijking biedt geen mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen, appartementen en groepsaccommodaties en hieraan gelijk te stellen voorzieningen;
c. de afwijking geldt voor maximaal 30% van het aantal standplaatsen; en,
d. de afwijking moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van de camping.

Paragraaf 3.10.4 Overige activiteiten

Subparagraaf 3.10.4.1 Toegestane overige activiteiten

Artikel 3.83 Aanwijzing toegestane overige activiteiten

1. Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning bij het gebruik behorende voorzieningen, zoals (afschermende) groenvoorzieningen, vijvers, speelvelden, parkeervoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken.

CONCEPT

2. Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning materialen op te slaan, ter plaatse van de locatie ‘opslag’.

Afdeling 3.11 Wonen

PM nog bijzondere beoordelingsregels (met concretere bouwnormen, tenzij anders op de kaart) opnemen tbv nieuwe woonlocaties.

Paragraaf 3.11.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.84 Oogmerk functie wonen

De regels over de functie ‘wonen’ in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het doelmatig gebruik van de bestaande woningen en het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; en,
b. het behouden en verder ontwikkelen van het karakter van het landelijk gebied en het bouwen aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het landelijke wonen.

Paragraaf 3.11.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 3.11.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 3.85 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan: wonen door één huishouden in een woning.
2. In aanvulling op het eerste lid zijn de volgende ondergeschikte activiteiten aan het wonen toegestaan:
   a. statische opslag in gebouwen;
   b. het hobbymatig houden van landbouwhuisdieren;
   c. het exploiteren van kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis onder de voorwaarden in artikel 3.86; en,
   d. het exploiteren van boerderijkamers onder de voorwaarden in artikel 3.87.
3. Ter plaatse van de locatie ‘XXXXX’ is tevens een XXXXX toegestaan.

Artikel 3.86 Algemene regels kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis

1. Voor het exploiteren van kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis gelden de volgende voorwaarden:
   a. de exploitatie van de bedrijven zoals vermeld op de Lijst van toegestane kleinschalige bedrijfsactiviteiten in bijlage C zijn in ieder geval toegestaan en ook de bedrijven die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijkwaardig zijn;
   b. de activiteit dient in hoofdzaak inpandig te worden verricht;
   c. de gezamenlijke vloeroppervlakte aan kleinschalige bedrijfsactiviteiten mag niet meer bedragen dan 100 m^2, eventueel vermeerderd met een vloeroppervlakte voor een bed & breakfast van niet meer dan 100 m^2;
   d. degene die de activiteit uitoefent, dient ook de gebruiker te zijn van de woning;
   e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
   f. er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22; en,
   g. niet toegestaan als kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis zijn:

CONCEPT

1. andere horeca-activiteiten dan bed & breakfasts;
2. detailhandel, tenzij het ondergeschikte verkoop betreft, in direct verband met de kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis; en,
3. kinderopvang, anders dan gastouderopvang tot en met 6 kinderen.

2. Ter plaatse van de deelgebieden 'besloten heideontginningslandschap', 'besloten veenontginningslandschap', 'beekdallandschap' en 'essen- en hoevenlandschap' mag een bed & breakfast voorziening in de woning en/of in maximaal één bijbehorend bouwwerk worden gevestigd.
3. Ter plaatse van de deelgebieden 'open heideontginningslandschap' en 'open veenontginningslandschap' mag een bed & breakfast voorziening alleen in de woning worden gevestigd.

Artikel 3.87 Algemene regels boerderijkamers

Voor het exploiteren van boerderijkamers gelden de volgende voorwaarden:

a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
b. de activiteit dient in hoofdzaak inpandig te worden verricht;
c. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m^2;
d. degene die de activiteit uitoefent, dient ook de gebruiker te zijn van de woning;
e. het aantal slaapplaatsen mag niet meer bedragen dan 15; en,
f. er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22.

Subparagraaf 3.11.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 3.88 Aanwijzing vergunningplichtige afwijkende gebruiksactiviteiten

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende gebruiksactiviteiten uit te voeren:
   a. kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis met een groter vloeroppervlakte dan 100 m^2;
   b. kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn met de bedrijven zoals vermeld op de Lijst van toegestane kleinschalige bedrijfsactiviteiten in bijlage C;
   c. kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis met opslag van goederen in de openlucht;
   d. koffie- en theeschenkerij; en,
   e. eenvoudige dagrecreatie.
2. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een kapsalon aan huis te exploiteren binnen de locatie 'kapsalon aan huis'.

Artikel 3.89 Extra beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt verleend indien de gebruiksactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. degene die de activiteit uitoefent, dient ook de gebruiker te zijn van de woning, uitgezonderd de activiteit als bedoeld in artikel 3.88 lid 1 onder e;
b. de activiteit moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
c. de activiteit is ondergeschikt aan de woonfunctie;
d. de activiteit mag geen onevenredige hinder opleveren voor de omgeving en vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
e. de activiteit mag de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet aantasten;

CONCEPT

f. een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de kleinschalige bedrijfsactiviteit is toegestaan;
g. de activiteit mag geen onevenredige nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en er moet sprake zijn van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22; en,
h. het gebruik doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 3.1 en 3.84.

Subparagraaf 3.11.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 3.90 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten
Gebruik dat afwijkt van de gebruiksactiviteiten in subparagraaf 3.11.2.1 en 3.11.2.2 is verboden. In ieder geval omvat het verbod:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de volgende bedrijfsdoeleinden, anders dan kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis:
   1. horeca;
   2. detailhandel, met uitzondering van internetwinkels en een beperkte verkoop die direct verband heeft met de kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis;
   3. verblijfsrecreatie, anders dan bed & breakfasts;
   4. groothandel;
   5. zorgfuncties;
   6. kapsalons aan huis buiten de locatie ‘kapsalon aan huis’, tenzij het gebruik rechtens aanwezig is; en,
   7. reparatiewerkzaamheden voor particulieren van motorvoertuigen, vaartuigen of caravans.
b. wonen in een zorgwoning door niet hulpbehoevenden of professionele hulpverleners die zorg- of hulp verlenen aan ter plaatse wonende hulpbehoevenden;
c. opslag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw; en,
d. het anders dan hobbymatig houden van landbouwhuisdieren.

Paragraaf 3.11.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 3.11.3.1 Toegestane bouwactiviteiten
[Gereserveerd]

Subparagraaf 3.11.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 3.91 Specifieke aanvraagvereisten
Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2, een tekening verstrekt waarop de volgende afstanden zijn aangegeven:
a. de afstand tot het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak indien deze afstand minder dan 200 meter bedraagt; en,
b. de afstand tot de functie recreatie indien deze afstand minder dan 50 meter bedraagt.

Artikel 3.92 Vaste beoordelingsregels voor het bouwen
1. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

CONCEPT

a. per bouwperceel mag maximaal 1 grondgebonden woning worden gebouwd, tenzij op de kaart anders is aangegeven.
b. als er op de kaart een 'bouwvlak wonen' is opgenomen, dient de woning binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
c. het bebouwingstype van het hoofdgebouw is overeenkomstig het bestaande type. Als er op de kaart een 'bebouwingstypologie is opgenomen, dient het hoofdgebouw te worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven bebouwingstypologie;
d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m^3, tenzij ter plaatse op de kaart een 'inhoud woning' is aangegeven, dan geldt deze maximale inhoud;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 150 m^2, tenzij ter plaatse op de kaart een 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' is aangegeven, dan geldt deze maximale oppervlakte;
f. als er op de kaart een locatie 'bijbehorende bouwwerken' is opgenomen, dan worden bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel van de woning alleen binnen deze locatie gebouwd;
g. bij (ver)bouw van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak;
h. bij (ver)bouw van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 50 meter van de functie recreatie;
i. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van dat hoofdgebouw; en,
j. het bepaalde over bijbehorende bouwwerken is niet van toepassing op een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk indien deze voldoet aan het bepaalde over hoofdgebouwen.

2. Voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de maatvoeringsbepalingen zoals in de tabel aangegeven, tenzij ter plaatse op de kaart andere maatvoeringsbepalingen zijn aangegeven, dan gelden deze bepalingen.

Bouwwerken	**Maximale bouwhoogte**	**Minimale dakhelling**
Hoofdgebouw	10 meter	30º
Bijbehorende bouwwerken	6 meter	18º
Overkappingen	3,5 meter	
Erf- en perceelsafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn	2 meter	
Overige erf- en perceelsafscheidingen	1 meter	
Overige andere bouwwerken	10 meter	

3. Ter plaatse van de deelgebieden 'besloten heideontginningslandschap', 'besloten veenontginningslandschap', 'beekdallandschap' en 'essen- en hoevelandschap' bedraagt de goothoogte van het hoofdgebouw maximaal 3,5 meter en van bijbehorende bouwwerken 3 meter.
4. Ter plaatse van de deelgebieden 'open heideontginningslandschap' en 'open veenontginningslandschap' bedraagt de goothoogte van het hoofdgebouw maximaal 6 meter en van bijbehorende bouwwerken 3 meter.

CONCEPT

5. Ter plaatse van de deelgebieden ‘besloten heideontginningslandschap’, ‘besloten veenontginningslandschap’, ‘open heideontginningslandschap’ en ‘open veenontginningslandschap’ mag het hoofdgebouw voor maximaal 30 m^2 van een platte afdekking worden voorzien.
6. In afwijking van lid 1 onder d bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijhorende bouwwerken binnen het deelgebied ‘essen- en hoevelandschap’ per bijbehorend bouwwerk niet meer dan 100 m2, waarbij de afstand tussen bijbehorende bouwwerken minstens 5 meter moet bedragen.
7. Ter plaatse van de locatie ‘XXXX’ gelden de volgende bouwregels: PM

Artikel 3.93 Extra beoordelingsregels

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 3.92 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het in afwijking van artikel 3.92 eerste lid onder g en h verkleinen van de minimale afstanden, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of recreatiefuncties hierdoor niet wordt belemmerd;
   b. het in afwijking van artikel 3.92 tweede t/m vierde lid verhogen van de toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw tot maximaal 15%;
   c. het in afwijking van artikel 3.92 tweede en vijfde lid verlagen van de dakhelling van het hoofdgebouw of het toestaan van een plat dak, mits binnen de deelgebieden ‘beekdallandschap’ en ‘essen- en hoevelandschap’ het oppervlak met deze lagere dakhelling of plat dak niet meer is dan 30 m2;
   d. het in afwijking van artikel 3.92 tweede t/m vierde lid verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk ondergeschikt dient te blijven aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, of de goothoogte van het bijbehorend bouwwerk ondergeschikt blijft aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
   e. het in afwijking van artikel 3.92 tweede lid verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 15 meter voor overige bouwwerken.
2. Ter plaatse van de deelgebieden ‘besloten heideontginningslandschap’ en ‘besloten veenontginningslandschap’ is het mogelijk om in afwijking van artikel 3.92 eerste lid onder d de inhoud van de woning te vergroten tot maximaal 1.000 m^3.
3. Ter plaatse van de deelgebieden ‘open heideontginningslandschap’ en ‘open veenontginningslandschap’ is het mogelijk om in afwijking van artikel 3.92 eerste lid onder d de inhoud van de woning te vergroten tot maximaal 1.200 m^3, tenzij ter plaatse op de kaart ‘inhoud woning’ is aangegeven.
4. Ter plaatse van de deelgebieden ‘beekdallandschap’ en ‘essen- en hoevelandschap’ is het mogelijk om in afwijking van artikel 3.92 eerste lid onder d de inhoud van de woning te vergroten tot maximaal 900 m^3.
5. Ter plaatse van de locatie ‘XXXX’ is het mogelijk om in afwijking van XXXXX
6. De volgende beoordelingsregels zijn bij lid 1 t/m 5 van toepassing:
   a. het (ver)bouwplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
   b. ten gevolge van het (ver)bouwplan is er ter plaatse van de (nieuwe) gevoelige ruimten sprake van een aanvaardbaar het woon- en leefklimaat;
   c. het (ver)bouwen van hoofdgebouwen is passend in het straat- en bebouwingsbeeld;
   d. het (ver)bouwen van hoofdgebouwen doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;

CONCEPT

e. het bouwplan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld in artikel 5.22;
f. de inpassing op het gebouwerf en in het landschap vindt op zorgvuldige wijze plaats en wordt in stand gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de bouwactiviteit; en,
g. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.84.

Artikel 3.94 Extra beoordelingsregels windturbines

In afwijking van de beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 3.92 en 3.93 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien windturbines binnen de deelgebieden 'besloten heideontginningslandschap', 'besloten veenontginningslandschap', 'open heideontginningslandschap' en 'open veenontginningslandschap' voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. de tiphoogte van een windturbine bedraagt niet meer dan 25 meter;
b. de inpassing van een windturbine op het gebouwerf en in het landschap dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden en in stand te worden gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de activiteit; en,
c. de windturbine is vanuit milieuoogpunt toelaatbaar en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de natuurlijke waarden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

CONCEPT

HOOFDSTUK 4 ALGEMEEN VOORKOMENDE FUNCTIES EN ANDERE GEBIEDSAANWIJZINGEN

Afdeling 4.1 Algemene bepalingen

Artikel 4.1 Doelstellingen

1. Voor de algemeen voorkomende functies en andere gebiedsaanwijzingen gelden de volgende specifieke doelstellingen:
   a. het creëren van een aantrekkelijk, vitaal en concurrerend woon- en leefklimaat dat optimaal bijdraagt aan een positieve gezondheid van de inwoners;
   b. het beheer van infrastructuur en het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
   c. het beheer van watersystemen;
   d. het beschermen van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed; en,
   e. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Afdeling 4.2 Beperkingengebied molen

Paragraaf 4.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 4.2 Oogmerk beperkingengebied molen

De regels over het 'beperkingengebied molen' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op de bescherming van de belevingswaarde, windvang, uitzicht en de functie van de molens als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

Paragraaf 4.2.2 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 4.2.1.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 4.3 Aanwijzing en beoordelingsregels vergunningplichtige bouwactiviteiten

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten binnen het 'beperkingengebied molen' dat hoger is dan:
   a. binnen een afstand van 100 meter van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen; of
   b. buiten een afstand vanaf 100 meter van de molen:
      1. in 'stedelijk gebied': de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen; en,
      2. in 'landelijk gebied': de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen,
2. De omgevingsvergunning wordt verleend indien de bouwactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. er is sprake van het aanvaardbaar kunnen functioneren van de molen in relatie tot de veranderende windtoetreding, waarbij het schriftelijk advies van de beheerder van de molen wordt betrokken zoals bepaald in artikel 6.3; en,

CONCEPT

b. de bouwactiviteit is in overeenstemming met de regels voor de bouwactiviteiten van de daar voorkomende functie(s).

Paragraaf 4.2.3 Overige activiteiten

Subparagraaf 4.2.3.1 Vergunningplichtige overige activiteiten

Artikel 4.4 Aanwijzing en beoordelingsregels vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te verrichten en in stand te houden binnen het 'beperkingengebied molen':

a. het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande houtopstanden, bomen, struiken of heesters, waarvan de hoogte in volwassen toestand gemeten dient te worden;
b. het aanbrengen van bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur; en,
c. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen.

Afdeling 4.3 Beschermd dorpsgezicht

Paragraaf 4.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 4.5 Oogmerk functie beschermd dorpsgezicht

1. De regels in deze afdeling over het 'beschermd dorpsgezicht' zijn gesteld met het oog op:
   a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten; en
   b. het voorkomen van aantasting van het karakter van beschermde dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen.
2. De regels over het 'beschermd dorpsgezicht Ommerschans-Balkbrug' zijn gesteld met het oog op het behouden, herstellen en het uitbouwen van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en bebouwing zoals beschreven in de Aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht Ommerschans-Balkbrug, aangewezen bij besluit van 24 november 2011 als opgenomen in bijlage 6, met de volgende kenmerken:
   a. Infrastructuur en beplanting:
      - de vaart langs de Ommerweg die uitmondt in de waterpartij van de voormalige schans;
      - de bruggen over de vaart naar het deel oostelijk van de Ommerweg; en
      - de consequente, forse laanbeplanting: de linden in de voortuinen vormen aan de Ommerweg de laanbeplanting.
   b. De bebouwingskarakteristiek van de voormalige dienstwoningen aan de Boslaan en de Ommerweg, die bestaan uit de volgende elementen:
      - de situering van deze woningen staan iets terug ten opzichte van de weg en hebben aan de voorzijde een duidelijke erfscheiding in de vorm van een hek of een heg;
      - de dubbele woningen zijn symmetrisch van vorm met een centraal, vooruitspringend deel onder het zadeldak, met de nok haaks op de weg;
      - de rijen woningen vormen een eenheid met een vast ritme van vooruitspringende en terugliggende bouwdelen;
      - de woningen aan het begin van de Ommerweg zijn eenvoudig gedetailleerd in een neotrant met Chalet-stijlelementen door lichte speklagen, dito sluitstenen en windveren met makelaars. Aan de Boslaan staan woningen in een bouwtrant verwant aan de Cottagestijl, met ruw gepleisterde gevels en roodstenen detailleringen; en,

CONCEPT

- de hoofdvormen van de woningen zijn steeds gelijk.

c. De bebouwingskarakteristieken van Veldzicht:
   - de voorgevel van het hoofdgebouw van Veldzicht is grotendeels in originele staat behouden, in eenzelfde stijl als de voormalige dienstwoningen, met een sterk symmetrische opbouw en uitgewerkte detailleringen zoals makelaars en sierspanten; en,
   - de gracht en het originele toegangshek en het parkachtige voorterrein zijn medebepalend voor de landgoederensfeer van dit deel van het beschermde gebied.

3. De regels over het 'beschermd dorpsgezicht Gramsbergen' zijn gesteld met het oog op het behouden en zo mogelijk herstellen van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden van Gramsbergen, zoals deze zijn verwoord in de aanwijzing stadsgezicht d.d. 6 maart 1992 als opgenomen in bijlage 6 met de volgende twee samenstellende structuurelementen:
   a. Het eerste, meest stedelijke element wordt gevormd door de Voorstraat en de Kruisstraat. Het beeld van deze straten wordt bepaald door de in een zeer strakke rooilijn, direct aan de verharding gelegen bebouwing, waardoor een tamelijk steenachtig beeld is ontstaan. Aard en schaal van de bebouwing zijn grotendeels van historische waarde. Met name het bebouwingsbeeld aan de Kruisstraat levert een belangrijke bijdrage aan het historische karakter van de kern.
   b. De in eclecticistische stijl gebouwde (Nederlands-hervormde) kerk en de daaromheen gelegen bebouwing vormen het tweede structuurelement. Opmerkelijk is dat de kerk als het ware achter de bebouwing aan de hoofdstraten is gelegen. Het beeld wordt hier, behalve door het bouwvolume van de kern, bepaald door het opener 'groene' karakter en de lossere groepering van de bebouwing.
4. De regels over het 'beschermd dorpsgezicht Rheeze' zijn gesteld met het oog op het behouden en zo mogelijk herstellen van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden van Rheeze, zoals deze zijn verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 4 augustus 1992 als opgenomen in bijlage 6 met de volgende kernmerken:
   a. …
5. De regels over het 'beschermd dorpsgezicht Oud Avereest en Den Huizen' zijn gesteld met het oog op het behouden en zo mogelijk herstellen van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden van Oud Avereest en Den Huizen, zoals deze zijn verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 6 maart 1992 als opgenomen in bijlage 6 met de volgende kernmerken:
   a.

Paragraaf 4.3.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 4.3.2.1 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 4.6 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Binnen het beschermd dorpsgezicht zijn de volgende gebruiksactiviteiten verboden:

a. activiteiten die afbreuk doen aan de oogmerken als bedoeld in artikel 4.5, tweede t/m vijfde lid.

Paragraaf 4.3.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 4.3.3.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 4.7 Beoordelingsregels vergunningplichtige bouwactiviteiten

In aanvulling van de andere ter plaatse van het beschermd dorpsgezicht Ommerschans-Balkbrug voorkomende functies, gelden voor het bouwen van gebouwen en overkappingen de volgende voorwaarden:

CONCEPT

a. de bebouwingskarakteristieken van de voormalige dienstwoningen aan de Boslaan en de Ommerweg en het hoofdgebouw van Veldzicht als bedoeld en omschreven in artikel 4.5, tweede lid dienen in acht te worden genomen;

Artikel 4.8 Bevoegdheid stellen maatwerk- of vergunningvoorschriften

Er kunnen met het oog op de versterking van het dorpskarakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Ommerschans-Balkbrug belangen zoals beschreven in artikel 4.5, tweede lid maatwerk- of vergunningvoorschriften worden gesteld aan:

a. de indeling van buitenaf zichtbare gevels of gevelonderdelen;
b. de plaats en afmetingen van bouwwerken;
c. de wijze van afdekking van gebouwen (kapvorm, dakhelling en nokrichting); en,
d. de materiaalkeuze.

Subparagraaf 4.3.3.2 Verboden bouwactiviteiten

Artikel 4.9 Aanwijzing verboden bouwactiviteiten

Bouwactiviteiten die afwijken van de bouwactiviteiten in subparagraaf 4.3.3.1 zijn verboden. In ieder geval omvat het verbod: het realiseren, in stand te houden en gebruiken van windturbines binnen een beschermd dorpsgezicht.

Paragraaf 4.3.4 Overige activiteiten

Subparagraaf 4.3.4.1 Vergunningplichtige overige activiteiten

Artikel 4.10 Aanwijzing en beoordelingsregels vergunningplichtige sloopactiviteiten

1. Het is in een beschermd gemeentelijk dorpsgezicht verboden om zonder of in strijd met een omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op het slopen naar aanleiding van een verplichting als bedoeld in de artikelen 13, 13a en 13b van de Woningwet of naar aanleiding van een verplichting zoals gesteld in een maatwerkvoorschrift op grond van artikel 3.5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
3. De omgevingsvergunning kan in ieder geval worden geweigerd als niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Artikel 4.11 Aanwijzing en beoordelingsregels vergunningplichtige werken en werkzaamheden

1. Binnen het beschermd dorpsgezicht is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te verrichten, in stand te houden en te gebruiken:
   a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
   b. het aanbrengen of rooien van bomen, houtgewas en laanbeplanting;
   c. het wijzigen van of aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
   d. het graven en/of dempen van waterlopen en waterpartijen; en,
   e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
   a. die het normale onderhoud betreffen;
   b. waarmee rechtens is of mag worden begonnen; en,
   c. die al op basis van de Monumentenwet 1988 zijn beschermd.

CONCEPT

3. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, of door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de kernmerken van het bescherm dorpsgezicht zoals beschreven in artikel 4.5, tweede t/m vijfde lid, niet onevenredig wordt aangetast in verhouding tot de mate waarin andere belangen door de werken of werkzaamheden worden gediend.

Afdeling 4.4 Beschermingszones Astron

Paragraaf 4.4.1 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 4.4.1.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 4.12 Beschermingszones Astron

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning binnen de daarvoor aangewezen 'beschermingszone kleine windmolens 20- 30', 'beschermingszone windturbines 20 – 30' en 'beschermingszone zonneparken 20 - 30' kleine windmolens, windturbines respectievelijk zonneparken met een elektrische veldsterkte (flux) van 20 t/m 30 dBµV/m, gemeten volgens een meetprotocol zoals gespecificeerd in EN55032 (120 kHz bandbreedte op 10 meter afstand) te realiseren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.
2. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning binnen de daarvoor aangewezen 'beschermingszone windturbines < 20' windturbines met een elektrische veldsterkte (flux) kleiner dan 20 dBµV/m, gemeten volgens een meetprotocol zoals gespecificeerd in EN55032 (120 kHz bandbreedte op 10 meter afstand) te realiseren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.
3. De omgevingsvergunning wordt verleend indien het bouwwerk voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het bouwwerk is voorzien van een AVG-vermogen (RMS-veld) detector;
   b. het bouwwerk mag geen elektrische storing veroorzaken voor de radiotelescopen van het Nederlands Instituut voor Radioastronomie (Astron), waarbij het schriftelijk advies van Astron wordt betrokken zoals bepaald in artikel 6.3; en,
   c. er één type zonnepanelen en één plaatsingssysteem wordt toegepast.

Afdeling 4.5 Bodemgebieden

Zie nieuw deel omgevingsplan in DSO.

Afdeling 4.6 Externe veiligheidsgebieden

Paragraaf 4.6.1 Algemene bepalingen

Subparagraaf 4.6.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 4.13 Begrenzing voorschriftengebieden

De begrenzing van een 'brandvoorschriftengebied' en 'explosievoorschriftengebied' geldt zoals aangegeven op de kaart.

CONCEPT

Afdeling 4.7 Gebieden met archeologische (verwachtings)waarde

Paragraaf 4.7.1 Algemene bepalingen

Artikel 4.14 Oogmerk gebieden met archeologische (verwachtings)waarde

De regels over de 'gebieden met archeologische (verwachtings)waarde' zijn gesteld met het oog op:

a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van archeologische monumenten;
b. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ; en
c. het behouden en beschermen van de verwachte archeologische waarden.

Paragraaf 4.7.2 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 4.7.2.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 4.15 Aanvraagvereisten vergunningplichtige bouwactiviteiten

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in een gebied met archeologische (verwachtings)waarde wordt in de volgende gevallen, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2, een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld:
   a. er is sprake van een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijk) oppervlakte gelijk of meer dan de 'oppervlakte van de bodemverstoring' zoals aangegeven op de kaart; en,
   b. er is sprake van een diepte gelijk of meer dan de 'diepte van de bodemverstoring' zoals aangegeven op de kaart.
2. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat die gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

Artikel 4.16 Bevoegdheid stellen vergunningvoorschriften

Indien uit het in artikel 4.17 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over:

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; en,
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Paragraaf 4.7.3 Overige activiteiten

Subparagraaf 4.7.3.1 Vergunningplichtige overige activiteiten

Artikel 4.17 Aanwijzing en beoordelingsregels vergunningplichtige werken en werkzaamheden

1. Binnen een gebied met archeologische (verwachtings)waarde is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te verrichten, in stand te houden en te gebruiken wanneer de oppervlakte gelijk of meer bedraagt dan de 'oppervlakte van de bodemverstoring' en de diepte gelijk of meer dan de 'diepte van de bodemverstoring' zoals aangegeven op de kaart:

CONCEPT

a. het ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of 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;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, waarbij de breedte van deze werken ten minste 1,25 m bedraagt;
f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze regel niet de functie bos heeft;
g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van bos of boomgaard; en,
i. het verrichten van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

2. Het onder het eerste lid gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud of gebruik betreffen;
   a. al in uitvoering zijn, of volgens een verleende vergunning al mogen worden uitgevoerd;
   b. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
   c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden verricht, mits verricht door een ter zake deskundige; en,
   d. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2, een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
4. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in het eerste lid genoemde werken en werkzaamheden, of de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Afdeling 4.8 Geluidsgebieden door (spoor)wegen en industrieterreinen

Paragraaf 4.8.1 Algemene bepalingen

Artikel 4.18 Afwijkende waarden geluid

1. Het gezamenlijke geluid op een geluidgevoelig gebouw ter plaatse van de locatie ‘afwijkende geluidwaarde’ is niet hoger dan in bijlage X voor die locatie aangegeven.
2. De standaardwaarden als bedoeld in artikel 22.63 zijn op de locatie ‘afwijkende geluidwaarde’ niet van toepassing.
3. De begrenzing van een ‘geluidaandachtsgebied’ geldt zoals aangegeven op de kaart en bestaat op grond van artikel 12.7, derde lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving uit de krachtens artikel 40 van de Wet geluidhinder vastgestelde geluidzone.

Afdeling 4.9 Hoofdroute (spoor)wegverkeer

Paragraaf 4.9.1 Algemene bepalingen

CONCEPT

Artikel 4.19 Oogmerk functie hoofdroute (spoor)wegverkeer
De regels over de 'hoofdroute (spoor)wegverkeer' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. een goede bereikbaarheid in zijn algemeenheid en van voorzieningen in het bijzonder; en,
b. een veilig en een comfortabel ingerichte openbare ruimte.

Paragraaf 4.9.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 4.9.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 4.20 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten
De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:
a. het ontwikkelen en beheren van de (spoor)wegverkeersstructuur, waarbij alleen een wijziging van de (spoor)weg mag plaatsvinden indien er geen geluidgevoelige gebouwen zijn gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de (spoor)weg;
b. zich verplaatsen, vervoeren en parkeren; en,
c. het gebruiken van het openbaar gebied.

Subparagraaf 4.9.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 4.21 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten
De volgende gebruiksactiviteiten zijn verboden:
a. de exploitatie van een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Paragraaf 4.9.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 4.9.3.1 Toegestane bouwactiviteiten
[Gereserveerd]

Subparagraaf 4.9.3.2 Verboden bouwactiviteiten

Artikel 4.23 Aanwijzing verboden bouwactiviteiten
Het is verboden om een windturbine te realiseren, in stand te houden en gebruiken binnen een afstand van 7,85 meter plus een halve rotordiameter vanaf de grens van de locatie voor een hoofdroute voor spoorwegverkeer, met een minimum van 30 meter.

Afdeling 4.10 Hoofdwaterstructuur

Paragraaf 4.10.1 Algemene bepalingen

Artikel 4.24 Oogmerk functie hoofdwaterstructuur
1. De regels over de 'hoofdwaterstructuur' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
   a. een goede waterkwaliteit;
   b. waterberging;
   c. een klimaatbestendige waterstructuur;
   d. waterveiligheid;
   e. waterbeleving en recreatieve waarde; en,
   f. de cultuurhistorie.
2. Binnen de hoofdwaterstructuur wordt onderscheid gemaakt in:

CONCEPT

a. de functie ‘water’;
b. de functie ‘intrekgebied’;
c. de functie ‘grondwaterbeschermingszone’; en,
d. de functie ‘waterbergingsgebied’.

Artikel 4.25 Zorgplicht bescherming grondwaterkwaliteit

1. Ter plaatse van ‘intrekgebieden' geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen functie(s) en activiteiten - tevens bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied.
2. Voor zover nieuwe activiteiten plaatsvinden in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden.

Paragraaf 4.10.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 4.10.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 4.26 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan binnen de functie ‘water’:
   a. het ontwikkelen en beheren van de waterstructuur;
   b. varen, vervoeren en aanmeren;
   c. het gebruiken van het openbaar gebied; en,
   d. extensief recreëren in de open lucht.
2. De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan binnen ‘waterbergingsgebieden’: de berging van extreem hoog oppervlaktewater.
3. Binnen de grondwaterbeschermingszone gelden voor de daar toegestane milieubelastende activiteiten op bedrijfslocaties op grond van hoofdstuk 2 en 3 de algemene regels zoals opgenomen in bijlage XI van de provinciale verordening.

Subparagraaf 4.10.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 4.27 Aanwijzing vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning binnen een ‘grondwaterbeschermingszone’ de volgende daar toegestane milieubelastende activiteiten op bedrijfslocaties op grond van hoofdstuk 2, hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 te verrichten onder de voorwaarden in artikel 4.28:

a. op- en overslaan van vloeibare en vaste schadelijke stoffen en vloeibare en vaste afvalstoffen in verpakking;
b. op- en overslaan van vaste schadelijke stoffen en vaste afvalstoffen, anders dan in verpakking;
c. op- en overslaan van vloeibare aardolieproducten in ondergrondse tanks;
d. op- en overslaan van vloeibare schadelijk stoffen, vloeibare afvalstoffen en diesel (andere vloeibare olieproducten uitgezonderd) in ondergrondse tanks;
e. op- en overslaan van vloeibare aardolieproducten, anders dan diesel, in bovengrondse tanks;
f. op- en overslaan van vloeibare schadelijke stoffen, vloeibare afvalstoffen en diesel (andere vloeibare olieproducten uitgezonderd) in bovengrondse tanks;
g. gebruiken van vloeibare aardolieproducten en andere schadelijke stoffen in het productieproces;
h. aanleggen, hebben of gebruiken van leidingen voor transport van schadelijke stoffen, anders dan afvalwater;
i. aanleggen, hebben of gebruiken van leidingen voor transport van afvalwater;

CONCEPT

j. aanleggen, hebben of gebruiken van andere voorzieningen om schadelijke stoffen te vervoeren, te bergen, over te slaan of te storten;
k. aanleggen, hebben of gebruiken van wegen, parkeerterreinen en andere terreinen voor gemotoriseerd verkeer, inclusief het lozen van afstromend hemelwater afkomstig van wegen, parkeerterreinen of andere terreinen voor gemotoriseerd verkeer;
l. toepassen van grond en baggerspecie op of in de bodem of in een oppervlaktewaterlichaam als de kwaliteit van de grond of baggerspecie de achtergrondwaarden voor de toepassing op of in de bodem of in een oppervlaktewaterlichaam niet overschrijdt; en
m. uitvoeren van mechanische ingrepen in de bodem, dieper dan twee meter onder het maaiveld.

Artikel 4.28 Beoordelingsregels vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

1. De omgevingsvergunning voor het verrichten van milieubelastende activiteiten binnen een 'grondwaterbeschermingszone' als bedoeld in artikel 4.27 wordt verleend indien deze - op basis van het schriftelijk advies van Gedeputeerde Staten zoals bepaald in artikel 6.3 - voldoet aan de voorwaarden die in bijlage XI van de provinciale verordening voor die activiteit zijn gesteld.
2. Voor zover een gebruiksactiviteit vergunningplichtig is op basis van de aldaar voorkomende functie, wordt binnen de 'waterbergingsgebieden' bij de beoordeling van de toelaatbaarheid de invloed op het waterbergend vermogen van het gebied, op de waterveiligheid en op de waterkwaliteit betrokken op basis van het schriftelijk advies van het bevoegde waterstaatsgezag zoals bepaald in artikel 6.3.

Subparagraaf 4.10.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 4.29 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

Het is verboden binnen een 'grondwaterbeschermingszone':

a. activiteiten te verrichten die niet samengaan met de betekenis van het grondwater voor de drinkwaterwinning';
b. de volgende milieubelastende activiteiten op bedrijfslocaties te verrichten:
    1. het in exploitatie nemen van bedrijven als bedoeld in bijlage XII van de provinciale verordening, uitgezonderd activiteiten van het drinkwaterbedrijf die noodzakelijk zijn voor de waterwinning;
    2. lozen op of in de bodem van koelwater, afvalwater en overige vloeistoffen waarin schadelijke stoffen voorkomen, anders dan het lozen van afstromend hemelwater afkomstig van wegen, parkeerterreinen en andere terreinen voor gemotoriseerd verkeer; en
    3. aanleggen van bodemenergiesystemen.

Paragraaf 4.10.3 Bouwactiviteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 4.10.3.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 4.31 Beoordelingsregels vergunningplichtige bouwactiviteiten

Een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit binnen de 'waterbergingsgebieden' wordt verleend indien de bouwactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwactiviteit wordt verricht ten behoeve van de activiteiten als bedoeld in artikel 4.26 en 4.27 waarbij de hoogte maximaal 2 meter bedraagt; en,
b. de bouwactiviteit wordt verricht ten behoeve van de andere aldaar voorkomende functies met inachtneming van de voor deze functies geldende bouwregels, indien en voor zover het waterbergend

CONCEPT

vermogen van het gebied niet onevenredig wordt aangetast en er geen sprake is van een ontoelaatbare invloed op de waterveiligheid en –kwaliteit, waarbij het schriftelijk advies van het bevoegde waterstaatsgezag wordt betrokken zoals bepaald in artikel 6.3.

Paragraaf 4.10.4 Overige activiteiten

Subparagraaf 4.10.4.1 Vergunningplichtige overige activiteiten

Artikel 4.32 Beoordelingsregels vergunningplichtige werken en werkzaamheden

1. Voor zover het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vergunningplichtig is op basis van de aldaar voorkomende functie, zijn deze activiteiten binnen de 'waterbergingsgebieden' slechts toelaatbaar indien daardoor het bergingsvermogen van extreem hoog oppervlaktewater niet onevenredig wordt aangetast, waarbij het schriftelijk advies van het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag wordt betrokken zoals bepaald in artikel 6.3.
2. Deze voorwaarde geldt niet voor het verrichten van de volgende activiteiten:
   a. het onderhoud, herstel en/of verbetering van de waterberging;
   b. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m3 grondverzet; en,
   c. de opslag van materiaal voor waterstaatswerken.

Afdeling 4.11 Laagvliegroutes

Paragraaf 4.11.1 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 4.11.1.1 Verboden bouwactiviteiten

Artikel 4.33 Hoogtebeperking laagvliegroutes

Het bouwen van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 meter vanaf het maaiveld binnen 'laagvliegroutes' is niet toegestaan.

Afdeling 4.12 Landgoed

-> Bestemmingsplan Buitengebied, Hardenberg, Landgoed De Groote Scheere

Paragraaf 4.12.1 Algemene bepalingen

Subparagraaf 4.12.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 4.34 Oogmerk functie leidingnetwerk

De regels over het 'landgoed' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het behouden en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische structuur van het landschap;
b. het herstellen en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed.

Paragraaf 4.12.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 4.12.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 4.35 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. Binnen het 'landgoed' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

CONCEPT

a. het ontwikkelen, beheren en/of herstellen van cultuurhistorische en andere waarden en elementen ten dienste van de oogmerken als bedoeld in artikel 4.34, welke met name bestaan uit:
   1. de groenstructuur, paden en singels,
   2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken,
   3. waterpartijen, en
   4. beeldende kunstwerken en andere bijzondere landschappelijke en bebouwingselementen.
b. extensief recreëren in de open lucht.

2. Ter plaatse van het 'waterconserveringsgebied' is tevens het gebruik van gronden voor permanente berging van ingelaten water en daarbij behorende voorzieningen toegestaan.
3. Ter plaatse van de locatie 'buurtschuur' is een buurtschuur toegestaan.

Subparagraaf 4.12.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 4.36 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

1. In afwijking van artikel 3.4 lid 2 onder e is het op het 'landgoed' verboden om ter plaatse van de functie 'Agrarisch in landelijk gebied' een agrarisch loonbedrijf te exploiteren.
2. In afwijking van artikel 3.4 lid 3 is het op het 'landgoed' verboden om ter plaatse van de functie 'Agrarisch in landelijk gebied' kleinschalig te kamperen.

Paragraaf 4.12.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 4.12.3.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 4.37 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit binnen het 'waterconserveringsgebied' wordt verleend indien de bouwactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. het bouwen heeft geen onevenredig negatieve gevolgen voor het duurzaam functioneren van het waterconserveringsgebied ten behoeve van permanente waterberging, waarbij het schriftelijk advies van het betreffende waterschap wordt betrokken zoals bepaald in artikel 6.3; en,
b. de bouwactiviteit is in overeenstemming met de regels voor de bouwactiviteiten van de daar voorkomende functie(s).

Artikel 4.38 Beoordelingsregels bouwwerken, geen gebouw zijnde

1. In aanvulling op de bouwregels van de andere aldaar voorkomende functie(s) wordt een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de gebruiksactiviteiten binnen het 'landgoed' als bedoeld in van artikel 4.35 lid 1 ook verleend indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 meter, tenzij het beeldende kunstwerken betreft.
2. In aanvulling op de bouwregels van de andere aldaar voorkomende functie(s) wordt een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de gebruiksactiviteiten binnen het 'waterconserveringsgebied' als bedoeld in van artikel 4.35 lid 2 ook verleend indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.
3. Ingeval een aanvraag omgevingsvergunning ziet op het (ver)bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, als bedoeld in lid 2 dan is het inwinnen van advies als bedoeld in artikel 4.37 niet aan de orde.

Artikel 4.39 Extra beoordelingsregels gebouwen bij woningen

In afwijking van de bouwregels van de andere aldaar voorkomende functie(s) wordt een omgevingsvergunning voor niet voor bewoning bestemde gebouwen bij een woning ten behoeve van het landgoed

CONCEPT

(zoals een koetshuis, een prieeltje, een orangerie of schuilgelegenheden en bergingen) ook verleend indien het voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 300 m²;
b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m; en,
c. vooraf dient door een bedrijfs- of beheerplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing te zijn aangetoond dat de bedoelde bouwwerken passen binnen de cultuurhistorische waarden van het landgoed.

Paragraaf 4.12.4 Overige activiteiten

Subparagraaf 4.10.4.1 Vergunningplichtige overige activiteiten

Artikel 4.40 Beoordelingsregels vergunningplichtige werken en werkzaamheden

1. Voor zover het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vergunningplichtig is op basis van de aldaar voorkomende functie, zijn deze activiteiten binnen het 'waterconservingsgebied' slechts toelaatbaar indien het gebruik van gronden voor permanente berging van ingelaten water niet onevenredig wordt aangetast, waarbij het schriftelijk advies van ter betreffende waterschap wordt betrokken zoals bepaald in artikel 6.3.
2. Deze voorwaarde geldt niet voor het onderhoud, herstel en/of verbetering van het waterconserveringsgebied.

Afdeling 4.13 Leidingnetwerk

Paragraaf 4.13.1 Algemene bepalingen

Subparagraaf 4.13.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 4.41 Oogmerk functie leidingnetwerk

De regels over het 'leidingnetwerk' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

c. het beschermen van het leidingnetwerk tegen nadelige gevolgen van activiteiten;
d. het behouden en creëren van ruimte voor en in de nabijheid van het leidingnetwerk voor bestaande en toekomstige activiteiten van de landelijk netbeheerder;
e. het creëren van ruimte voor de energietransitie met aandacht voor de kwaliteit, het gebruik en de waarden in het landelijk gebied; en,
f. het benutten van duurzaam gas en waterstof.

Paragraaf 4.13.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 4.13.2.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 4.42 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten

1. Ter plaatse van de locatie 'leiding' is uitsluitend het ontwikkelen, in werking hebben en beheren van gas- en waterstofdistributieleidingen met bijbehorende voorzieningen toegestaan, waar bij een waterstofdistributieleiding geldt dat de externe veiligheidsrisico's niet groter mogen zijn dan de externe veiligheidsrisico's van een gasdistributieleiding.
2. Ter plaatse van de locatie 'ondergrondse hoogspanningsverbinding' is uitsluitend het ontwikkelen, in werking hebben en beheren van ondergrondse hoogspanningsverbindingen met een maximale spanning van XX kV en met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

CONCEPT

3. Ter plaatse van de locatie ‘hoogspanningsverbinding’ is uitsluitend het ontwikkelen, in werking hebben en beheren van ondergrondse en bovengrondse hoogspanningsverbindingen met een maximale spanning van 380 kV en met bijbehorende voorzieningen toegestaan.
4. Ter plaatse van de locatie ‘waterstofleiding’ is uitsluitend het ontwikkelen, in werking hebben en beheren van waterstofdistributieleidingen met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Subparagraaf 4.13.2.2 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 4.43 Aanwijzing vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebruiksactiviteiten te verrichten als bedoeld in Bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving ter plaatse het ‘beperkingengebied van het leidingnetwerk’.
2. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning elektriciteit op te wekken met een windturbine onder de voorwaarden in artikel 4.44 binnen:
   a. 20 meter van de hartlijn van een gasleiding, gelegen in het midden van de locatie ‘leiding’; en,
   b. ten minste de maximale werpafstand bij tweemaal het nominaal toerental van de windturbine, vanaf de hartlijn van een hoogspanningsverbinding, gelegen in het midden van de locatie ‘(ondergrondse) hoogspanningsverbinding’.
3. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gevaarlijke stoffen op te slaan onder de voorwaarden in artikel 4.44 binnen:
   a. 150 meter van het ‘leidingnetwerk’ als sprake is van de opslag van waterstof of van een Seveso-inrichting;
   b. 50 meter van het ‘leidingnetwerk’ in overige gevallen.

Artikel 4.44 Beoordelingsregels vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door de uitvoering daarvan, of de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

a. geen onevenredig negatieve gevolgen heeft voor het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van het leidingnetwerk, waarbij het schriftelijk advies van de beheerder van de distributieleiding/verbinding wordt betrokken zoals bepaald in artikel 6.3; en,
b. de gebruiksactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 4.1 en artikel 4.41.

Subparagraaf 4.13.2.3 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 4.45 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

De volgende gebruiksactiviteiten zijn verboden: kleinschalige kamperen binnen het ‘beperkingengebied van het leidingnetwerk’.

Paragraaf 4.13.3 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 4.13.3.1 Toegestane bouwactiviteiten

Artikel 4.46 Algemene regels toegestane bouwactiviteiten

Het is toegestaan een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden, mits het betreft het vervangen, vernieuwen of veranderen van bestaande bouwwerken ten dienste van de gebruiksactiviteiten als bedoeld in artikel 4.42, waarbij de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

CONCEPT

Subparagraaf 4.13.3.2 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 4.47 Aanwijzing en vaste beoordelingsregels vergunningplichtige bouwactiviteiten ten dienste van het leidingnetwerk

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te (ver)bouwen en bouwwerken te realiseren en deze in stand te houden en te gebruiken ten behoeve van de activiteiten als bedoeld in artikel 4.42 en 4.43, anders dan de bouwactiviteiten bedoeld in artikel 4.46.
2. De omgevingsvergunning wordt verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m^2 per gebouw;
   b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 6 meter;
   c. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten mag niet meer dan 45 meter bedragen; en,
   d. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 4.48 Aanwijzing en vaste beoordelingsregels bouwactiviteiten binnen het beperkingengebied van het leidingnetwerk

1. Het is verboden om binnen het 'beperkingengebied van het leidingnetwerk' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te (ver)bouwen en bouwwerken te realiseren en deze in stand te houden en te gebruiken, anders dan de bouwactiviteiten bedoeld in artikel 4.46.
2. De omgevingsvergunning wordt verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden: het betreft het vervangen, vernieuwen of veranderen van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, en wordt voldaan aan de regels van de ter plaatse toegedeelde functie(s), als bedoeld in hoofdstuk 2, hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4.

Artikel 4.49 Extra beoordelingsregels

In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 4.48 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwwerken voldoen aan de regels van de ter plaatse toegedeelde functie(s), als bedoeld in hoofdstuk 2, hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4;
b. het bouwen heeft geen onevenredig negatieve gevolgen voor het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de ondergrondse distributieverbinding, waarbij het schriftelijk advies van de beheerder van de distributieleiding wordt betrokken zoals bepaald in artikel 6.3;
c. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 4.1 en artikel 4.41.

Paragraaf 4.13.4 Overige activiteiten

Subparagraaf 4.13.4.1 Toegestane overige activiteiten

Artikel 4.50 Aanwijzing toegestane werken en werkzaamheden

De volgende werken en werkzaamheden zijn toegestaan:

a. het aanleggen en wijzigen van het leidingnetwerk (met inbegrip van bijbehorende voorzieningen).

CONCEPT

Subparagraaf 4.13.4.2 Vergunningplichtige overige activiteiten

Artikel 4.51 Aanwijzing vergunningplichtige werken en werkzaamheden

1. Het is verboden om binnen het 'beperkingengebied van het leidingnetwerk' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te verrichten, in stand te houden en te gebruiken:
   a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
   b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
   c. het verrichten van grondbewerkingen, waartoe wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage;
   d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van watergangen;
   e. het aanleggen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   f. het aanbrengen van zonnepanelen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
   g. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
   h. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen; en,
   i. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, tenzij het gaat om activiteiten die zijn toegestaan in artikel 4.50.
2. De vergunningplicht geldt niet voor het verrichten van het volgende:
   a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
   b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van deze regels; en,
   c. activiteiten die door of in opdracht van de beheerder van de distributieleiding worden verricht in verband met de oogmerken genoemd in artikel 4.41.

Artikel 4.52 Specifieke aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Artikel 4.53 Beoordelingsregels werken en werkzaamheden

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door de uitvoering daarvan, of de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

a. de werken en werkzaamheden geen onevenredig negatieve gevolgen hebben voor het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de ondergrondse distributieverbinding, waarbij het schriftelijk advies van de beheerder van de distributieleiding wordt betrokken zoals bepaald in artikel 6.3;
b. de werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de doelstellingen en oogmerken als bedoeld in artikel 4.1 en artikel 4.41.

Artikel 4.54 Voorwaardelijke verplichtingen

[Gereserveerd]

Afdeling 4.14 Monumenten en karakteristieke bebouwing

Paragraaf 4.14.1 Algemene bepalingen

Artikel 4.55 Oogmerk functie gemeentelijke monumenten

De regels over 'gemeentelijke monumenten' en 'karakteristieke bebouwing' in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

CONCEPT

a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten;
b. het voorkomen van verplaatsing van beschermde monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;
c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden;
d. het voorkomen van aantasting van de omgeving van gemeentelijke monumenten, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd; en,
e. het beschermen van bestaande karakteristieke gebouwen.

Paragraaf 4.14.2 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 4.14.2.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 4.56 Aanwijzing vergunningplichtige bouwactiviteiten

1. Het is verboden zonder of in strijd met een omgevingsvergunning een 'gemeentelijk monument':
   a. te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen; of,
   b. te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
   a. de uitvoering van normaal onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur van het monument niet wijzigen en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt;
   b. een activiteit die uitsluitend leidt tot inpandige veranderingen van een onderdeel van het gemeentelijk monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft; en,
   c. het binnen een monument dat als begraafplaats in gebruik is met inachtneming van de monumentale waarden:
      1. plaatsen van grafmonumenten, met inbegrip van het tijdelijk verwijderen daarvan en het bijwerken van het opschrift;
      2. doen van begravingen of asbijzettingen, of;
      3. ruimen van graven waarvan het grafmonument niet is beschermd als gemeentelijk monument.
3. Er kunnen in het belang van de monumentenzorg vergunningvoorschriften worden geven over de uitvoering van werkzaamheden aan een gemeentelijk monument.

Artikel 4.57 Beoordelingsregels gemeentelijke monumenten

1. De omgevingsvergunning voor een 'gemeentelijk monument' kan alleen worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.
2. Een omgevingsvergunning voor een kerkelijk monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet wordt niet verleend zonder overeenstemming met de eigenaar.

Artikel 4.58 Beoordelingsregels karakteristieke bebouwing

1. In afwijking van het bepaalde elders in dit omgevingsplan, gelden ter plaatse van de locatie 'karakteristieke bebouwing' de volgende voorwaarden:
   a. voor de oorspronkelijke gebouwen is uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het gebouwerf toegestaan; en,
   b. de inhoud van een woning bedraagt niet meer dan 2.000 m3; en,
   c. de gezamenlijke oppervlakte van een bij een bedrijfswoning behorend bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 150 m2.

CONCEPT

2. Voor bouwactiviteiten die niet in overeenstemming zijn met de in het eerste lid genoemde beoordelingsregels, geldt de mogelijkheid hiervan af te wijken mits de afwijking past binnen het bepaalde voor het bouwen van bouwwerken binnen de betreffende functie in hoofdstuk 3.

Paragraaf 4.14.3 Overige activiteiten

Subparagraaf 4.14.3.1 Verboden overige activiteiten

Artikel 4.59 Aanwijzing verboden overige activiteiten
Het is verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen, of daaraan onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is.

Afdeling 4.15 Volkstuinen

Paragraaf 4.15.1 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 4.15.1.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 4.60 Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten
Ter plaatse van de locatie 'volkstuinen' zijn volkstuinen toegestaan.

Subparagraaf 4.15.1.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 4.61 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten
De volgende gebruiksactiviteiten zijn verboden:
a. het voeren van reclame;
b. het opslaan van goederen, voorwerpen, gewassen en afvalproducten;
c. het houden van dieren; en,
d. het drijven van handel.

Paragraaf 4.15.2 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 4.15.2.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 4.62 Vaste beoordelingsregels bouwen van bouwwerken
De omgevingsvergunning wordt verleend indien het bouwwerk voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. de bebouwde oppervlakte mag per volkstuinkavel niet meer bedragen dan 15% van het kavel, tot een maximum van 20 m² per volkstuinkavel;
b. per volkstuinkavel mag ten behoeve van de opslag van tuingereedschap één gebouw of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter;
   2. de oppervlakte niet meer dan 2 m2 mag bedragen;
c. per volkstuinkavel mogen andere bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat:
   1. het uitsluitend teeltondersteunende voorzieningen en erf- en terreinafscheidingen mogen betreffen;
   2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen van de volkstuinkavels maximaal 1 meter mag bedragen;

CONCEPT

3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter afsluiting van het volkstuinencomplex maximaal 2 meter mag bedragen; en,
4. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

PM Overige zone – bebouwingsvrij rondom sportparken bij woningbouw (inwaartse zonering om intensivering bouw/gebruik tegen te gaan) later opnemen (speelt maar beperkt en niet in Balkbrug).

CONCEPT

HOOFDSTUK 5 ALGEMENE REGELS VOOR ACTIVITEITEN

Afdeling 5.1 Bouwwerk bouwen

Paragraaf 5.1.1 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 5.1.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 5.1 Toepassingsbereik
Deze afdeling is van toepassing op het bouwen van bouwwerken.

Artikel 5.2 Bestaande maatvoering toegestaan
1. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken meer bedragen dan op grond van deze afdeling danwel hoofdstuk 2, hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toegestaan worden aangehouden en in stand gehouden.
2. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, minder bedragen dan op grond van deze afdeling danwel hoofdstuk 2, hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toegestaan worden aangehouden en in stand gehouden.

Artikel 5.3 Anti-dubbeltelregel
1. 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.
2. Bouwwerken die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een vergroting van het oorspronkelijke bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of het gebruik daarvan, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Subparagraaf 5.1.1.2 Toegestane bouwactiviteiten

Artikel 5.4 Aanwijzing toegestane bouwactiviteiten
1. In afwijking van artikel 22.26 is het toegestaan zonder omgevingsvergunning bouwwerken te realiseren en in stand te houden ten behoeve van:
   a. nutsvoorzieningen;
   b. voorzieningen voor verkeer, parkeren en extensieve openluchtrecreatie;
   c. groenvoorzieningen en ecologische voorzieningen; en,
   d. waterhuishoudkundige voorzieningen.
2. In afwijking van artikel 22.26 is het toegestaan zonder omgevingsvergunning een mechanische voorziening of technische installatie inclusief bijbehorende onderdelen zoals een omkasting (voor bijvoorbeeld luchtverversing, warmte- en/of koudeopwekking en elektriciteitsopwekkingssystemen) op de grond in het achtererfgebied te realiseren en in stand te houden, met uitzondering van windturbines.
3. Voor de bouwwerken als bedoeld in het eerste en tweede lid gelden de volgende voorwaarden:
   a. de bouwwerken behoren bij de toegedeelde functie;
   b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter; en
   c. de oppervlakte bedraagt maximaal 15 m^2.

CONCEPT

Subparagraaf 5.1.1.3 Vergunningplichtige activiteiten

Artikel 5.5 Aanwijzing vergunningplichtige bouwactiviteiten

1. In afwijking van het elders in dit omgevingsplan bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken op en in gronden:
   a. binnen een afstand van 20 meter van de functie 'hoofdroute (spoor)wegverkeer' als bedoeld in afdeling 4.9, loodrecht gemeten uit de as van de (spoor)weg in verband met de aanvaardbaarheid uit oogpunt van (spoor)wegbeheer en verkeersveiligheid, uitgezonderd andere bouwwerken; en,
   b. binnen een afstand van 5 meter van de functie 'water' als bedoeld in afdeling 4.10, loodrecht gemeten op de functiegrens van die gronden in verband met de waterstaatkundige aanvaardbaarheid.
2. In afwijking van het elders in dit omgevingsplan bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een aanlegsteiger te plaatsen.

Artikel 5.6 Beoordelingsregels vergunningplichtige bouwactiviteiten: algemeen

1. De omgevingsvergunning wordt verleend indien de bouwactiviteit:
   a. in overeenstemming is met de toegedeelde functie en daarbij al dan niet met omgevingsvergunning toegestane gebruiksactiviteiten als bedoeld in hoofdstuk 2, hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4;
   b. voldoet aan de beoordelingsregels voor bouwactiviteiten als bedoeld in hoofdstuk 2, hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4; en,
   c. voldoet aan de beoordelingsregels voor bouwactiviteiten als opgenomen in deze subparagraaf.
2. [Gereserveerd, zie artikel 22.29 bruidsschat] Afstemming welstandstoets art. 26.1 BP Balkbrug?

Artikel 5.7 Vaste beoordelingsregels openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen

1. De volgende vaste beoordelingsregels zijn van toepassing op de omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen:
   a. de oppervlakte bedraagt per gebouw of bouwwerk niet meer dan 50 m²;
   b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 5 meter;
   c. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter;
   d. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen bedraagt niet meer dan 12 meter; en,
   e. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 10 meter.
2. Voor een sport- of speeltoestel die niet in overeenstemming is met het eerste lid, geldt de mogelijkheid tot het verhogen van de toegestane bouwhoogte, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
   a. niet hoger dan 4 meter; en,
   b. uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.
3. Het bouwen van de bouwwerken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid indien de bouwhoogte meer bedraagt dan 2,5 m.

Artikel 5.8 Beoordelingsregels plaatsen aanlegsteiger

De volgende vaste beoordelingsregels zijn van toepassing op de omgevingsvergunning voor het plaatsen van een aanlegsteiger:

a. de steiger behoort bij de toegedeelde functie als bedoeld in hoofdstuk 2, hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 en wordt geplaatst volgens de vaste beoordelingsregels voor bouwwerken die binnen die functie op die locatie van toepassing zijn;

CONCEPT

b. de plaatsing van de steiger doet geen afbreuk aan het behoud en de ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen zoals opgenomen in de omgevingsverordening van provincie of waterschap;
c. de plaatsing van de steiger doet geen afbreuk aan de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende of daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden; en,
d. de plaatsing van de steiger doet geen afbreuk aan het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald in de provinciale omgevingsverordening.

Artikel 5.9 Beoordelingsregels bedrijfs- of dienstwoning

De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing op de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfs- of dienstwoning binnen de functies die zien op bedrijven, horeca, maatschappelijke voorzieningen en recreatie:

a. er is nog geen bedrijfs- of dienstwoning aanwezig;
b. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
c. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven wordt niet onevenredig aangetast;
d. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg overschrijdt op geen van de gevels de ter plaatse toegestane standaardwaarde krachtens artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
e. de inpassing op het gebouwerf en in het landschap vindt op zorgvuldige wijze plaats en wordt in stand gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de bouwactiviteit; en,
f. de bouwregels van de betreffende functie in acht worden genomen. Als binnen de betreffende functie geen bouwregels zijn opgenomen voor een bedrijfs- of dienstwoning, dan gelden de bouwregels als opgenomen in de woonfunctie van het betreffende deelgebied.

Artikel 5.10 Beoordelingsregels woningsplitsing voormalige boerderij

De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing op de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die verband houden met het toestaan van extra woningen per bouwperceel:

a. er is één woning extra toegestaan, indien de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m3 bedraagt, met inachtneming van het bepaalde in c tot en met i;
b. er zijn twee woningen extra toegestaan, indien de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m3 bedraagt, met inachtneming van het bepaalde in c tot en met i;
c. de extra woning mag/de extra woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte;
d. de uiterlijke verschijningsvorm van de voormalige boerderij moet in stand blijven;
e. de gezamenlijke inhoud van de woningen mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
f. de extra woning dient/de extra woningen dienen te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden of functie van aangrenzende gronden;
h. op geen van de gevels van een extra woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de standaardwaarden overschrijden; en,
i. de inpassing op het gebouwerf en in het landschap vindt op zorgvuldige wijze plaats en wordt in stand gehouden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de

CONCEPT

toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de bouwactiviteit.

Artikel 5.11 Specifieke beoordelingsregels over het uiterlijk van bouwwerken

1. Ter plaatse van de locatie 'beeldkwaliteitsplan' is het beeldkwaliteitsplan als opgenomen in Beeldkwaliteitsplan / Welstandsplan Hardenberg - Hardenberg van toepassing.
2. Ter plaatse van de locatie 'ruimtelijk kwaliteitsplan' is het ruimtelijk kwaliteitsplan als opgenomen in externe link Nedglobe van toepassing.
3. [Gereserveerd voor welstandsregels die in afwijking of in aanvulling op de Welstandsnota als bedoeld in artikel 2.29 BS gelden]

Artikel 5.12 Extra beoordelingsregels voor bouwactiviteiten

1. In afwijking van de vaste beoordelingsregels zoals opgenomen in hoofdstuk 2, hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 wordt de omgevingsvergunning ook verleend indien het (ver)bouwen van een gebouw of het realiseren van bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het afwijken tot niet meer dan 10% van de maten, afmetingen en percentages als opgenomen in hoofdstuk 2, hoofdstuk 3 en 4;
   b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van de wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
   c. het afwijken van functie- of bebouwingsgrenzen, indien noodzakelijk ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, of uit oogpunt van doelmatig gebruik van gronden en bebouwing, mits die afwijkingen ten opzichte van wat is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
   d. het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits niet hoger dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 50 m² bedraagt;
   e. het bouwen van een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 meter, onder andere onder de specifieke voorwaarden zoals opgenomen in lid 4 en 6; en,
   f. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor:
      - ecologische voorzieningen, zoals uitkijkpunten en observatiehutten;
      - eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen, zoals schuilgelegenheden, rustpunten en informatieborden,

      waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m^2 en de bouwhoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen.
2. De volgende beoordelingsregels zijn daarbij van toepassing:
   a. er ontstaat geen strijd met de regels in afdeling 22.3 van de bruidsschat; en,
   b. er ontstaat geen onevenredige aantasting van:
      - de functie- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
      - de verkeersveiligheid;
      - de parkeervoorzieningen;
      - het bebouwingsbeeld;
      - het landschap.
3. Er kunnen met het oog op landschappelijke inpassing voorschriften aan een omgevingsvergunning worden verbonden om de inpassing op het gebouwerf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats te laten vinden en in stand te houden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan dat in overeenstemming is met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart die geldt ten tijde van het verrichten van de bouwactiviteit.
4. In aanvulling op het tweede lid zijn voor het bouwen van een antenne-installatie voor mobiele communicatie de volgende beoordelingsregels van toepassing:

CONCEPT

a. het doel van de antenneplaatsing is verbeterde dekking en/of capaciteit van een mobiel netwerk en kan niet bereikt worden met de plaatsing van vergunningsvrije antenne-installaties op gebouwen, bestaande zendmasten of andere bestaande bouwwerken zoals lichtmasten en verkeersportalen;
b. de antenne-installatie wordt zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst;
c. de antenne-installatie en bijbehorende apparatuur dienen zoveel mogelijk te worden geïntegreerd in de architectuur of omgeving, ook door zo veel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwing of (groen)elementen;
d. de antenne-installatie, de bijbehorende technische installaties en de bedrading moeten door zorgvuldige materiaal- en kleurkeuze in de omgeving ingepast worden;
e. de antenne-installatie mag geen afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van een gebouw en de omgeving en specifieke architectonische kenmerken niet aantasten;
f. de antenne-installatie mag geen onevenredige of onomkeerbare afbreuk doen aan de waarde van monumentale gebouwen of beschermde dorpsgezichten, waarbij:
    - blijvende bouwkundige aantasting of (gevolg)schade aan het monument moet worden voorkomen;
    - de zichtbaarheid van de antenne vanaf de openbare ruimte moet worden geminimaliseerd;
    - bliksem- en brandbeveiliging moeten worden aangepast op de nieuwe situatie;
    - restauratie- en onderhoudswerkzaamheden, in aan of op het monument moeten ongehinderd doorgang kunnen vinden; en,
g. bij antenneplaatsing moet gestreefd worden naar een zo klein mogelijke impact op de ondergrond. Aansluitingen op ondergrondse infra moet plaatsvinden door zo weinig mogelijk ruimtebeslag in die ondergrond en zo weinig mogelijk graafwerkzaamheden. Het heeft de voorkeur dat aanbieders zoveel mogelijk opstelpunten delen (site-sharing).

5. In aanvulling op artikel 22.35 en 6.2 worden bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor een antenne-installatie voor mobiele communicatie voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    a. een toelichting op de locatiekeuze vanuit de gewenste mobiele connectiviteit en vanuit netwerktechnisch oogpunt voor tenminste één van de netwerken van de mobiele operators;
    b. een toelichting of er is gekeken naar plaatsing op bestaande antenne-opstelpunten; en,
    c. het bij een aanvraag van een omgevingsvergunning ter beoordeling voor te leggen materiaal dient een goed beeld te geven van de inpassing van de beoogde installatie in zijn omgeving, compleet met toebehorende infrastructuur.
6. In aanvulling op het tweede lid zijn voor het bouwen van een antenne-installatie voor radiozendamateurs de volgende beoordelingsregels van toepassing:
    a. het doel van de antenneplaatsing is verbeterde dekking en/of capaciteit van een radiozendnetwerk en kan niet bereikt worden met de plaatsing van een lagere antenne-installatie of vergunningsvrije antenne-installaties;
    b. de antenne-installatie mag niet voor de voorgevelrooilijn staan, bij voorkeur op het achtererf;
    c. de antenne-installatie mag niet op en/of boven gronden van derden komen;
    d. indien er welstandseisen van toepassing zijn, dient er te worden voldaan aan redelijke eisen van welstand. De kleur dient in de meeste gevallen bij voorkeur grijs of vergelijkbaar te zijn;
    e. de antenne-installatie mag niet meer dan 5 meter hoger zijn dan de nok van het hoofdgebouw op het perceel;
    f. er wordt maximaal één antenne-installatie per bouwperceel op grond van dit lid opgericht;
    g. de antenne-installatie bevindt zich niet in beschermd dorpsgezicht;
    h. de antenne-installatie bevindt zich niet bij of in de onmiddellijke nabijheid van een rijks- of gemeentelijk monument; en,

CONCEPT

i. de antenne-installatie mag geen onaanzienlijke inbreuk op hun woon- en leefomgeving veroorzaken.

7. In aanvulling op artikel 22.35 en 6.2 worden bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor een antenne-installatie voor radiozendamateurs voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. diploma radiozendamateur;
   b. de door of namens de overheid verleende zendvergunning; en,
   c. een motivering ten aanzien van het doel en de wijze van uitvoering van de antenne-installatie, waaruit blijkt dat de antenne-installatie geen onaanzienlijke inbreuk op hun woon- en leefomgeving veroorzaakt.

Subparagraaf 5.1.1.4 Verboden bouwactiviteiten

Artikel 5.13 Aanwijzing verboden bouwactiviteiten

Het is verboden een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken:

a. anders dan de bouwactiviteiten bedoeld in subparagraaf 5.1.1.2 t/m subparagraaf 5.1.1.3;
b. in strijd is met de bouwactiviteiten als bedoeld in hoofdstuk 2, hoofdstuk 3 en 4;
c. bedoeld als overdekte stalling voor pleziervaartuigen.

PM Instructieregels uitsluitingsgebieden, zoekgebieden en voorkeursgebieden voor windenergie uit POV (geen gebieden in Balkbrug)

Afdeling 5.2 Gronden of bouwwerk gebruiken

PM APV

Paragraaf 5.2.1 Gebruiksactiviteiten: algemeen

Subparagraaf 5.2.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 5.14 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Subparagraaf 5.2.1.2 Toegestane gebruiksactiviteiten

Artikel 5.15 Mantelzorg / extra huishouden

1. Het is toegestaan mantelzorg te bieden in een (bedrijfs)woning of het huishouden aan te vullen met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaaleconomische redenen.
2. Voor zover niet vergunningvrij is toegestaan op basis van artikel 22.36 en 22.37 mag deze mantelzorg of het extra huishouden niet plaatsvinden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning.

Artikel 5.16 Evenementen

1. Het omgevingsplan verzet zich niet tegen het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen en andere meerdaagse of regelmatig terugkerende activiteiten met een maximum van drie evenementen per jaar met een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, mits, voor zover noodzakelijk, een omgevingsvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is verleend.

CONCEPT

2. Het bepaalde in het eerste lid ten aanzien van het maximum in aantal en in duur van evenementen geldt niet ter plaatse van de locatie ‘manage’.

Subparagraaf 5.1.1.3 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 5.17 Kleinschalige duurzame energiewinning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor kleinschalige duurzame energiewinning ten behoeve van de opwekking van windenergie en zonne-energie op gebouwen in afwijking van de toegedeelde functie in hoofdstuk 2, hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4.
2. De omgevingsvergunning wordt verleend voor zover het realiseren van de bouwwerken daarvoor op basis van de bouwregels bij die functie mogelijk is.

Artikel 5.18 (Pre)mantelzorg

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende gebruiksactiviteiten uit te voeren:
   a. voor zover niet vergunningvrij is toegestaan op basis van artikel 22.36 en 22.37: het bieden van mantelzorg danwel het huisvesten van een extra huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaaleconomische redenen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning;
   b. het tijdelijk bieden van pré-mantelzorg in een (bedrijfs)woning vooruitlopend op de verlening van mantelzorg.
2. De omgevingsvergunning voor mantelzorg of een extra huishouden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van een bedrijfswoning wordt verleend indien de gebruiksactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het gebruik leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   b. het gebruik moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
   c. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; en,
   d. het gebruik doet geen onevenredige afbreuk aan de doelstellingen en oogmerken voor het betreffende gebied en de betreffende functie.
   2. De omgevingsvergunning voor pré-mantelzorg wordt verleend als het bieden van pré-mantelzorg plaatsvindt in overeenstemming met de "Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Hardenberg” (datum vaststelling college 3 oktober 2023) of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).

Subparagraaf 5.1.1.4 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 5.19 Aanwijzing verboden gebruiksactiviteiten

1. Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd zijn met het karakter en het oogmerk van de aan locaties toegedeelde functies in hoofdstuk 2, hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4, een en ander behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de gronden en bouwwerken.
2. Het verbod in het eerste lid omvat in ieder geval het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor niet-bestaande activiteiten die voldoen aan de omschrijvingen in kolom 1 (type projecten) en aan de bijbehorende omschrijvingen in kolom 2 (mer-plicht) van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, tenzij er een locatie ‘mer-activiteiten toegestaan’ is opgenomen.

CONCEPT

3. Gebruiksactiviteiten die op grond dit hoofdstuk niet zijn toegestaan - rechtstreeks danwel na melding of middels een omgevingsvergunning - zijn verboden.
4. Het volgende gebruik van gronden en bouwwerken is verboden:
   a. als seksinrichting;
   b. als hyperscale datacentrum;
   c. het opsporen en winnen van delfstoffen en andere bodemschatten;
   d. crossen met motorvoertuigen, met uitzondering van elektrische fietsen; en,
   e. het wonen in een zorgwoning door niet hulpbehoevenden of professionele hulpverleners die zorg- of hulp verlenen aan ter plaatse wonende hulpbehoevenden.

Artikel 5.20 Bebouwingscontour jacht

De begrenzing van de 'bebouwingscontour jacht' voor de toepassing van de artikelen 11.71, vierde lid, en 11.76, derde lid, aanhef en onder a het Besluit activiteiten leefomgeving geldt zoals aangegeven op de kaart.

Subparagraaf 5.1.1.5 Geboden gebruiksactiviteiten

Artikel 5.21 Bouw- en veiligheidseisen

Ter plaatse van 'bouw- en veiligheidseisen' mag er alleen gewoond worden in het bestaande hoofdgebouw als voldaan is aan de bouw- en veiligheidseisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Paragraaf 5.2.2 Voertuig parkeren

Artikel 5.22 Parkeergelegenheid

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen of een gebruiksactiviteit aan te vangen of te intensiveren die een toename van de parkeerbehoefte tot gevolg heeft.
2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. een tekening met daarop de eventuele bestaande en nieuw aan te leggen parkeergelegenheid; en,
   b. een parkeerbalans en toelichting hierop.
3. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. er dient op eigen terrein in voldoende mate in parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, motorfietsen, fietsen of andere voertuigen te worden voorzien en standgehouden op of onder het gebouw, en/of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of terrein behoort. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de "Parkeernormennota Hardenberg" (datum vaststelling raad 17 juli 2018) of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s); en,
   b. de parkeergelegenheid dient qua maatvoering passend te zijn, gelet op het gebruik van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. Er is sprake van een passende maatvoering indien deze is afgestemd op gangbare auto's, zoals opgenomen in de richtlijnen en maatvoering in de "Parkeernormennota Hardenberg" (datum vaststelling raad 17 juli 2018) of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s); of,
   c. er kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en b:
      1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; en,

CONCEPT

2. als wordt voorzien in een parkeergelegenheid die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is, bijvoorbeeld in de vorm van alternatieve parkeerruimte in de nabijheid, daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik.

4. Er kunnen vergunningvoorschriften worden verbonden ten aanzien van het realiseren en in standhouden van de parkeergelegenheid.

Artikel 5.23 Laden en lossen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen of een gebruiksactiviteit aan te vangen of te intensiveren die een toename van het laden of lossen van goederen tot gevolg heeft.
2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. een tekening met daarop de eventuele bestaande en nieuw te realiseren laad- en losruimte; en,
   b. een beschrijving van de (aantallen) vervoersbewegingen.
3. De volgende beoordelingsregels zijn van toepassing:
   a. er dient aan, in of onder dat gebouw, of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort in voldoende mate te zijn voorzien in laad- en losruimte; of
   b. er kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a:
      1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; en,
      2. als wordt voorzien in een laad- en losruimte die gelet op de verkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is.
4. Er kunnen vergunningvoorschriften worden verbonden ten aanzien van het realiseren en in standhouden van de laad- en losruimte.

Afdeling 5.3 Milieubelastende activiteit verrichten

Afstemming AVP art. 26.3 BP Balkbrug. Is deze regeling haalbaar?

Paragraaf 5.3.1 Milieubelastende activiteit verrichten: algemeen

Subparagraaf 5.3.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 5.24 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het verrichten van een milieubelastende activiteit.

Subparagraaf 5.3.1.2 Toegestane milieubelastende activiteiten

Artikel 5.25 Algemene regels lozingsroute bedrijfsafvalwater

1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater wordt bedrijfsafvalwater dat qua biologische afbreekbaarheid niet overeenkomt met huishoudelijk afvalwater:
   a. zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, zo veel mogelijk hergebruikt;
   b. zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in de bodem gebracht; of
   c. als hergebruik of in de bodem brengen redelijkerwijs niet mogelijk is: geloosd op het vuilwaterriool.
2. Met het oog op de bescherming van de doelmatige werking van het openbare vuilwaterriool en het zuiveringtechnische werk wordt bedrijfsafvalwater, dat qua biologische afbreekbaarheid niet overeenkomt met huishoudelijk afvalwater, in <naam werkingsgebied> alleen geloosd op dat vuilwaterriool:

CONCEPT

a. tussen 06.00 en 22.00 uur: met een maximaal debiet van <x> m3 per uur; en
b. tussen 22.00 en 06.00 uur: met een maximaal debiet van <y> m3 per uur.

3. Met het oog op het beschermen van de doelmatige werking van het openbare vuilwaterriool en het zuiveringtechnische werk kan het bevoegd gezag bij maatwerkvoorschrift, in afwijking van het tweede lid, bepalen dat minder of geen bedrijfsafvalwater in het vuilwaterriool wordt geloosd.

Subparagraaf 5.3.1.3 Verboden milieubelastende activiteiten

Artikel 5.26 Agrarische activiteiten

1. Het is verboden om in de 'zone van 250 meter' rond een zeer kwetsbaar natuurgebied zoals bepaald en begrensd in de Omgevingsverordening Overijssel een (deel van een) veehouderij op te richten of uit te breiden voor zover sprake is van:
   a. ammoniakemissie uit dierenverblijven; of,
   b. uitbreiding van het aantal dieren van een of meer diercategorieën en het dierenverblijf waar deze dieren worden gehouden geheel of gedeeltelijk in de 'zone van 250 meter' ligt.
2. Het verbod geldt niet indien de veehouderij niet vergunningplichtig zou zijn geweest op grond van artikel 8.40 van de Wet milieubeheer en:
   a. het aantal dieren per diercategorie niet hoger is dan volgens de algemene maatregel van bestuur onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de vergunningplicht aanwezig mocht zijn;
   b. het aantal dieren van een of meer diercategorieën hoger is dan het aantal, bedoeld onder a, maar de ammoniakemissie niet meer bedraagt dan de ammoniakemissie uit de dierenverblijven van de veehouderij die de veehouderij onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de vergunningplicht zou mogen veroorzaken en de emissie per dierplaats gelijk zou is aan de maximale emissiewaarde die toegestaan was onder de Wet milieubeheer;
   c. de veehouderij onmiddellijk voorafgaand aan het vervallen van de Interimwet ammoniak en veehouderij:
      1. aangemerkt zou zijn als een melkrundveehouderij;
      2. de ammoniakemissie niet meer bedraagt dan de ammoniakemissie die een melkrundveehouderij met 200 stuks melkvee en 140 stuks vrouwelijk jongvee in geval van oprichting zou veroorzaken; en,
      3. de ammoniakemissie per dierplaats gelijk is aan de maximale emissiewaarde die was toegestaan onder de Wet milieubeheer.
   d. het gaat om schapen of paarden;
   e. het gaat om dieren betreft die worden gehouden volgens biologische productiemethoden als bedoeld in artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet;
   f. het gaat om dieren die worden gehouden alleen of in hoofdzaak voor natuurbeheer.
3. Het verbod geldt ook niet indien:
   a. de ammoniakemissie uit de dierenverblijven na de uitbreiding niet meer bedraagt dan de ammoniakemissie die de veehouderij voorafgaand aan de uitbreiding:
      1. zou mogen veroorzaken als de emissie per dierplaats gelijk zou zijn aan de maximale emissiewaarde; of,
      2. mocht veroorzaken op grond van eerder verleende nog geldende vergunningen, als deze lager is dan de ammoniakemissie, bedoeld onder 1;
   b. in de veehouderij onmiddellijk voorafgaand aan het vervallen van de Interimwet ammoniak en veehouderij:
      1. melkrundvee werd gehouden;
      2. de uitbreiding alleen melkrundvee betreft;

CONCEPT

3. de ammoniakemissie na uitbreiding niet meer bedraagt dan de ammoniakemissie die een melkrundveehouderij met 200 stuks melkvee en 140 stuks vrouwelijk jongvee zou veroorzaken; en,
4. de ammoniakemissie per dierplaats gelijk zou is aan de maximale emissiewaarde;

c. de uitbreiding schapen of paarden betreft;
d. de uitbreiding dieren betreft die gehouden worden volgens biologische productiemethoden als bedoeld in artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet;
e. de uitbreiding dieren betreft die worden gehouden alleen of in hoofdzaak voor natuurbeheer.

Afdeling 5.4 Werk of werkzaamheid verrichten

Paragraaf 5.4.1 Werken en werkzaamheden

Subparagraaf 5.4.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 5.27 Toepassingsbereik
Deze afdeling is van toepassing op het verrichten van werken en werkzaamheden.

Subparagraaf 5.4.1.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Artikel 5.28 Aanwijzing toegestane werken en werkzaamheden
Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten en de aan te leggen werken in stand te houden en te gebruiken, mits deze niet in strijd zijn met de toegedeelde functie:
a. nutsvoorzieningen;
b. infrastructurele voorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen);
c. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie;
d. groenvoorzieningen en ecologische voorzieningen; en,
e. vaar- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Subparagraaf 5.4.1.3 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Artikel 5.29 Gesloten bodemenergiesysteem
1. Het is in het <werkingsgebied> verboden zonder omgevingsvergunning een gesloten bodemenergiesysteem aan te leggen.
2. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
   a. het gesloten bodemenergiesysteem de eerste waterscheidende laag niet doorboort; en,
   b. het risico op lekkage van bodembedreigende stoffen naar het grondwater acceptabel is.

Artikel 5.30 Dempen waterlopen
1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning waterlopen te dempen.
2. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
   a. de demping geen negatieve invloed heeft op het watersysteem;
   b. de demping niet leidt tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   c. het (deels) dempen noodzakelijk is om watersystemen van elkaar gescheiden te houden om waterstaatkundige redenen; en,

CONCEPT

d. de te dempen waterloop voor aanvang van demping grondig wordt geschoond van aanwezige beplanting en bagger.

Subparagraaf 5.4.1.4 Geboden werken en werkzaamheden

Artikel 5.31 Ruimtelijke kwaliteit

1. Ter plaatse van de locatie 'sloopplan' dient er uiterlijk binnen 12 maanden na het onherroepelijk zijn of worden van de functie op de locatie sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende gebouwen conform het sloopplan als opgenomen in externe link Nedglobe.
2. Ter plaatse van de locatie 'ruimtelijk kwaliteitsplan' dient de erfinrichting uiterlijk binnen 24 maanden na het onherroepelijk zijn of worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het hoofdgebouw op zorgvuldige wijze te zijn uitgevoerd en in stand te worden gehouden, conform het ruimtelijk kwaliteitsplan als opgenomen in externe link Nedglobe.
3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2 indien in plaats van de erfinrichting als opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
   a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden; en,
   b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.
4. Er kan een maatwerkvoorschrift worden gesteld dat een naar aard en omvang vergelijkbare erfinrichting als bedoeld in lid 2 voorschrijft.

Afdeling 5.5 Overige activiteit verrichten

Paragraaf 5.5.1 Overige activiteiten: algemeen

Subparagraaf 5.5.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 5.32 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het verrichten van andere activiteiten dan de activiteiten als opgenomen in de afdelingen 5.1 t/m 5.4.

Artikel 5.33 Bebouwingscontour houtkap

De begrenzing van de 'bebouwingscontour houtkap' voor de toepassing van afdeling 11.3 van het Besluit activiteiten leefomgeving geldt zoals aangegeven op de kaart.

Paragraaf 5.5.2 Bouwwerk slopen

Subparagraaf 5.5.2.1 Vergunningplichtige overige activiteiten

Artikel 5.34 Bodemonderzoek

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de locatie 'bodemgesteldheid' bouwwerken te slopen.
2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2, een onderzoeksrapport verstrekt

CONCEPT

over de bodemgesteldheid van de locatie volgens NEN 5740:2009+A1:2016 nl, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1. Als op basis van het onderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707:2015 nl.

3. De omgevingsvergunning wordt verleend indien de bodemgesteldheid geschikt is of wordt gemaakt voor het beoogde gebruik.
4. Indien uit het onderzoek blijkt dat de bodemgesteldheid niet geschikt is voor het beoogde gebruik, kan het bevoegd gezag één of meerdere maatregelen verbinden aan de omgevingsvergunning ter voorkoming van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem.

CONCEPT

HOOFDSTUK 6 PROCESREGELS

Afdeling 6.1 Algemene bepalingen

Artikel 6.1 Rangorde

1. Indien op basis van hoofdstuk 4 op een locatie als gevolg van een stapeling van gebiedsaanwijzingen meerdere locatiegebonden en/of meer specifieke regelingen gelden, dan gaat de regeling voor die het meest bijdraagt aan de doelen van dit omgevingsplan als opgenomen in artikel 1.3.
2. Indien in hoofdstuk 4 via een locatiegebonden en/of meer specifieke regeling anders is bepaald dan in de hoofdstukken 2, 3 en 5, dan gaat die regeling voor.
3. Indien in de hoofstukken 2, 3 en 4 via een locatiegebonden en/of meer specifieke regeling anders is bepaald dan in hoofdstuk 5, dan gaat die regeling voor.
4. De regels in dit plan gaan voor op het omgevingsplan dat van rechtswege is ontstaan, met uitzondering van de artikelen 1.1 en 1.2 waarbij het tijdelijke omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet van toepassing blijft.

Artikel 6.2 Algemene indienings- en aanvraagvereisten melding en omgevingsvergunning

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een melding op grond van dit plan worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. de aanduiding (aard en omvang) van de activiteit of activiteiten waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd c.q. de melding wordt ingediend;
b. naam, adres, e-mailadres (voor zover beschikbaar), en woonplaats van de melder of aanvrager en diens eventuele gemachtigde;
c. de verwachte datum van het begin van de activiteit ingeval van een melding;
d. een situatietekening of kaart met een schaal van tenminste 1:1.000 voorzien van een noordpijl waarop de ligging, indeling en uitvoering van de activiteit op de locatie ten opzichte van de omgeving is aangegeven; en,
e. gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventuele benodigde beoordeling op grond van dit plan.

Artikel 6.3 Advies

1. Het bevoegd gezag vraagt schriftelijk advies aan:
   a. de stadsbouwmeester over de welstandsaspecten van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten;
   b. de gemeentelijke adviescommissie op het gebied van de monumentenzorg in het geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor monumentenactiviteiten;
   c. de beheerder van de molen omtrent het aanvaardbaar kunnen functioneren van de molen in relatie tot de veranderende windtoetreding als bedoeld in afdeling 4.2;
   d. het Nederlands Instituut voor Radioastronomie (Astron) omtrent de elektrische storing die kan optreden als gevolg van kleine windmolens, windturbines en zonneparken binnen de daarvoor aangewezen beschermingszone voor de radiotelescopen van Astron als bedoeld in afdeling 4.4;
   e. de beheerder van die (spoor)weg omtrent de aanvaardbaarheid uit oogpunt van (spoor)wegbeheer en verkeersveiligheid van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten voor het bouwen binnen een afstand van 20 meter van de functie ‘hoofdroute (spoor)wegeverkeer’ als bedoeld in afdeling 4.9;

CONCEPT

f. de beheerder van die watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten voor het bouwen binnen een afstand van 5 meter van de functie 'water' als bedoeld in afdeling 4.10;
g. Gedeputeerde Staten over het voldoen aan de voorwaarden die in bijlage XI van de provinciale verordening zijn gesteld aan het verrichten van milieubelastende activiteiten binnen een 'grondwaterbeschermingszone' als bedoeld in afdeling 4.10;
h. het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag omtrent de toelaatbaarheid van een activiteit in verband met de invloed op het waterbergend vermogen van een waterbergingsgebied, op de waterveiligheid en op de waterkwaliteit en de aantasting van het bergingsvermogen van extreem hoog oppervlaktewater als bedoeld in afdeling 4.10;
i. het betreffende waterschap omtrent de gevolgen voor het duurzaam functioneren van het waterconserveringsgebied ten behoeve van permanente waterberging, als bedoeld in afdeling 4.12; en,
j. de beheerder van de distributieleiding omtrent het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de distributieverbinding ingeval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten binnen (het beperkingengebied van) het leidingnetwerk als bedoeld in afdeling 4.13.

2. De stadsbouwmeester baseert zijn/haar welstandsadvies op de criteria uit de vastgestelde beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Voorzover de regels aan bouwactiviteiten met betrekking tot de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte en de plaatsing op het bouwperceel ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van deze welstandscriteria (voor zover die binnen het betreffende gebied van toepassing zijn) mits:
   1. de vermindering van de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte; en,
   2. de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.
3. Totdat de beleidsregels als bedoeld in lid 2 zijn vastgesteld, baseert de stadsbouwmeester zijn/haar welstandsadvies op de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota als opgenomen in Beeldkwaliteitsplan / Welstandsplan Hardenberg - Hardenberg, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 6.4 Algemene beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning

1. Voor een activiteit waarvoor overeenkomstig de daarop toepasselijke beoordelingsregels, als bedoeld in de hoofdstukken 2, 3 en 4, geen omgevingsvergunning kan worden verleend, of die niet overeenkomstig de voor de activiteit geldende algemene regels in deze hoofdstukken kan worden uitgevoerd, kan een omgevingsvergunning worden verleend als wordt voldaan aan de volgende criteria:
   a. er zijn geen geschikte alternatieven en het doorgang vinden van de activiteit is noodzakelijk met het oog op een van de daarop toepasselijke doelen en/of oogmerken; en,
   b. het met weigering van de omgevingsvergunning of handhaving van de algemene regel, als bedoeld in de aanhef, te dienen belang is onevenredig in verhouding tot het doel en/of oogmerk van de activiteit.
2. Bij de toepassing van het eerste lid, worden de rechtstreeks bij de activiteit betrokken omgevingsdoelen en/of –oogmerken afgewogen, af voor zover niet uit een instructieregel, dit omgevingsplan of de aard van de betrokken activiteit een beperking voortvloeit.

Artikel 6.5 Algemene weigeringsgronden omgevingsvergunning

CONCEPT

Een omgevingsvergunning kan in ieder geval worden geweigerd in het belang van:
a. het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
b. het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften;
c. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; en,
d. de gemeentelijke doelstellingen als opgenomen in artikel 1.3.

Artikel 6.6 Algemene bevoegdheid stellen maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften
1. Er kunnen met het oog op de belangen zoals genoemd in dit omgevingsplan maatwerkvoorschriften worden gesteld ten aanzien van activiteiten zoals opgenomen in de hoofdstukken 2, 3 en 4.
2. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van de artikelen in deze hoofdstukken tenzij anders is bepaald.
3. Deze maatwerkvoorschriften strekken slechts tot het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid en het beschermen van het milieu.
4. Maatwerkvoorschriften worden genomen in onvoorziene situaties, bijzondere gevallen, lokale omstandigheden en het bereiken van ambities voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
5. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden verbonden.
6. Er kunnen voorschriften aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Deze vergunningvoorschriften strekken slechts tot bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning is vereist.

Artikel 6.7 Gelijkwaardigheid
1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning in plaats van een maatwerkregel of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 6.6, een gelijkwaardige maatregel te treffen.
2. Met de gelijkwaardige maatregel wordt ten minste hetzelfde resultaat bereikt als met de voorgeschreven maatregel of het vergunningvoorschrift is beoogd.

Artikel 6.8 Normadressaat
1. Aan de hoofdstukken 1, 6 en 7 die algemeen geldende bepalingen bevatten, wordt door een ieder – waaronder de gemeente - voldaan.
2. Aan de hoofdstukken 2, 3 en 4 die gaan over de verschillende gebiedsaanwijzingen wordt voldaan door de eigenaar van de locatie en/of degene die uit anderen hoofde bevoegd is over de locatie te beschikken. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de locatie.
3. Aan hoofdstuk 5 wordt voldaan door degene die de activiteit verricht en/of laat verrichten. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 6.9 Administratieve bepaling
Het bevoegd gezag is bevoegd om rekening te houden met de herziening en vervanging van de NEN-normen, voornormen, praktijkrichtlijnen en andere voorschriften waarnaar in dit omgevingsplan - of in de bij dit omgevingsplan behorende bijlagen - wordt verwezen, indien de betrokken norm, voornorm, praktijkrichtlijn of het voorschrift is herzien of vervangen en die herziening of vervanging is gepubliceerd.

Artikel 6.10 Participatie bij omgevingsplanactiviteiten

CONCEPT

1. Indien participatie van en overleg met derden verplicht is, verstrekt de aanvrager bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op basis van artikel 16.55 lid 4 van de Omgevingswet de volgende gegevens en bescheiden:
   a. een overzicht van het gevolgde participatieproces;
   b. een weergave van de inbreng van degenen die hebben deelgenomen aan de participatie;
   c. een reactie van de aanvrager op de inbreng als bedoeld onder b, waarbij wordt aangegeven welke inbreng op welke wijze is verwerkt in de aangevraagde omgevingsplanactiviteit; en,
   d. een overzicht van de afspraken die op basis van het participatieproces zijn gemaakt.
2. Het bevoegd gezag kan over de aanvraag om een omgevingsvergunning een participatieproces organiseren met burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen, indien de verstrekte gegevens daar aanleiding toe geven.

Artikel 6.11 Participatie bij wijziging van het omgevingsplan

1. Het college stelt een participatieplan op bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan.
2. Het participatieplan bevat:
   a. het doel en de intentie van de participatie;
   b. wie de betrokkenen zijn in het participatieproces;
   c. welk niveau van participatie wordt toegepast, waarbij een keuze wordt gemaakt uit: raadplegen, adviseren, meebelissen of samenwerken;
   d. hoe het resultaat wordt betrokken bij de besluitvorming;
   e. hoe het participatieproces wordt vormgegeven; en,
   f. of en zo ja, hoe, een evaluatie van het participatieproces plaatsvindt.
3. Bij de kennisgeving van het voornemen om een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen, wordt op basis van het participatieplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
4. Indien omstandigheden het noodzakelijk maken om het participatieproces als bedoeld in het derde lid aan te passen, draagt het college er zorg voor dat dit onverwijld bekend wordt gemaakt aan de participanten.
5. Als afronding van het participatieproces maakt het college een participatieverslag op. Het participatieverslag bevat ieder geval:
   a. een overzicht van het gevolgde participatieproces;
   b. een weergave van de inbreng die tijdens het participatieproces mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht;
   c. een reactie op de inbreng, met redenen omkleed welke punten al dan niet van invloed zullen zijn op de wijziging van het omgevingsplan; en,
   d. een overzicht van de afspraken die op basis van het participatieproces zijn gemaakt.
6. Het bevoegd gezag neemt het participatieverslag op bij het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan en motiveert op basis van het participatieplan als bedoeld in het derde lid en het verslag in het zesde lid:
   a. hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan zijn betrokken en wat er met de resultaten is gedaan; en,
   b. op welke wijze invulling is gegeven aan het bepaalde in dit artikel.

Afdeling 6.2 Financiële bepalingen

Artikel 6.12 Kostenverhaal

CONCEPT

[Gereserveerd]

Artikel 6.13 Nadeelcompensatie
[Gereserveerd]

Afdeling 6.3 Handhaving

Artikel 6.14 Toezicht
[Gereserveerd]

Artikel 6.15 Handhaving
[Gereserveerd]

Artikel 6.16 Strafbepaling
[Gereserveerd]

CONCEPT

HOOFDSTUK 7 OVERGANGSRECHT EN SLOTBEPALINGEN

Afdeling 7.1 Overgangsrecht

Artikel 7.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het laatste besluit tot wijziging van het omgevingsplan op de betreffende locatie aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het omgevingsplan, 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 om een 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 met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende wijzigingsbesluit voor die locatie, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Artikel 7.2 Overgangsrecht gebruik ten dienste van functie

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van de functie (of andere gebiedsaanwijzing) met de daarbij behorende milieugebruiksruimte als bedoeld in de hoofdstukken 2 t/m 4 dat bestond op het tijdstip van het laatste besluit tot wijziging van het omgevingsplan op de betreffende locatie en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit wijzigingsbesluit strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit wijzigingsbesluit 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 wijzigingsbesluit 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 al in strijd was met het voorheen geldende wijzigingsbesluit voor die locatie, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Artikel 7.3 Overgangsrecht overige activiteiten

1. Een ontheffing of vergunning voor een activiteit die op grond van dit omgevingsplan:
   a. vergunningplichtig is, geldt als een omgevingsvergunning voor die activiteit;
   b. meldingsplichtig is, geldt als een melding voor die activiteit.
2. Een melding of een informatieplicht voor een activiteit die op grond van dit omgevingsplan meldingsplichtig is, geldt als een melding voor die activiteit.
3. Een voorschrift uit een onherroepelijke omgevingsvergunning voor een activiteit die op grond van dit omgevingsplan niet vergunningplichtig is, geldt als een maatwerkvoorschrift voor zover het mogelijk is op grond van dit omgevingsplan over die activiteit maatwerkvoorschriften te stellen.
4. Op activiteiten die op het moment van de inwerkingtreding van een besluit tot wijziging van het omgevingsplan op de betreffende locatie krachtens de tot dan geldende wetgeving en voorschriften plaatsvinden, zijn de bepalingen van de hoofdstukken 1, 5, 6 en 7 van dit omgevingsplan rechtstreeks van toepassing.

CONCEPT

Artikel 7.4 Overgangsrecht handhavingsbesluiten

Als dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing wordt en voor dat moment een overtreding heeft plaatsgevonden, een overtreding is aangevangen of het gevaar voor een overtreding klaarblijkelijk dreigde, en een bestuurlijke sanctie is opgelegd voor die overtreding of dreigende overtreding, blijft het oude recht op die bestuurlijke sanctie van toepassing tot het tijdstip waarop:

a. de beschikking onherroepelijk is geworden en volledig is uitgevoerd of ten uitvoer is gelegd;
b. de beschikking is ingetrokken of is komen te vervallen; of
c. als de beschikking gaat om de oplegging van een last onder dwangsom:
d. de last volledig is uitgevoerd;
e. de dwangsom volledig is verbeurd en betaald; of
f. de last is opgeheven.

Artikel 7.5 Voorrangsregels overgangsrecht

1. Voor zover dit plan elders regels bevat over eerbiedigende werking hebben deze regels voorrang op de regels in deze afdeling.
2. [Wijziging x / artikel x] van dit omgevingsplan geldt niet voor [situatie beschrijven].

Afdeling 7.2 Slotbepalingen

Artikel 7.6 Citeertitel

Dit omgevingsplan wordt aangehaald als: Omgevingsplan gemeente Hardenberg.

CONCEPT

HOOFDSTUK 22 BRUIDSSCHAT

[Gereserveerd]

CONCEPT

BIJLAGE A OVERZICHT INFORMATIEOBJECTEN

CONCEPT

BIJLAGE B BIJ ARTIKEL 1.1 (BEGRIPSBEPALINGEN)

In dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

- Aanduiding: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar op grond van de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- Agrarisch bedrijf: een bedrijf, dat geheel of overwegend gericht is op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen waaronder begrepen tuinbouw en/of het houden van dieren, waaronder begrepen een productiegerichte paardenhouderij, met inbegrip van pensionstal en productie van zonne-energie waarvan de geproduceerde elektriciteit in hoofdzaak aangewend wordt voor eigen gebruik. Bewerking en vergisting van mest en biomassa zijn activiteiten die onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat deze activiteiten plaatsvinden binnen het eigen bouwvlak, met bedrijfseigen producten en/of bedrijfseigen mest;
- Agrarisch loonbedrijf: een bedrijf, dat uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan agrarische bedrijven;
- Agrarische bedrijfsactiviteiten: activiteiten uitgevoerd door een agrarisch bedrijf;
- Akkerbouwbedrijf: een bedrijf in de land- en tuinbouwsector, dat zich richt op de benutting van braakliggend land door verbouw en het oogsten van gewassen;
- Antenne-installatie: installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
- Appartement: het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheid in een groter gebouw en dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
- Archeologisch onderzoek: een rapport als bedoeld in artikel 7.199 van de Omgevingsregeling;
- Archeologische monumentenzorg: zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;
- Archeologische (verwachtings)waarde: de aan een gebied toegekende (verwachtings)waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, ten minste ouder dan 50 jaar;
- Bebouwing: een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- Bebouwingskarakteristiek: bebouwing dat door zijn verschijningsvorm als behoudenswaardig aangemerkt wordt;
- Bebouwingstype/bebouwingstypologie: het type woning, zoals: vrijstaand, aaneengebouwd, tweekapper, gestapeld of gesplitst;
- Bed & breakfast: het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt. Permanente bewoning van een bed & breakfast in een bijbehorend bouwwerk of bedrijfsgebouw is niet toegestaan;
- Bedrijf: een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen en het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- Bedrijfsgebouw: een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening;
- Bedrijfsmatige exploitatie: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven - recreatiewoningen en kampeermiddelen - daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt; van bedrijfsmatige exploitatie is sprake als het recreatieverblijf voor ten minste 140 dagen per jaar beschikbaar is voor verhuur;

CONCEPT

- Bedrijfsplan: een beschrijving van de toekomstplannen van een bedrijf, voor de eerstkomende vijf jaar, met inbegrip van een organisatorische en financiële onderbouwing;
- Bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;
- Beeldbepalend pand: een gebouw dat door bouwvorm, gevelindeling, materiaalgebruik en situering ook bepalend is voor de historische ruimtelijke waarden van het beschermde dorpsgezicht;
- Bestaand:
  a. het gebruik dat op het tijdstip van het laatste besluit tot wijziging van het omgevingsplan op de betreffende locatie rechtens aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip rechtens aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
  b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder ook begrepen het overgangsrecht van het omgevingsplan, of een andere planologische toestemming;
- Bijeenkomsten van persoonlijke aard: bijeenkomsten van persoonlijke aard zoals genoemd in artikel 4 van de Drank- en horecawet;
- Bodemverstorende activiteiten: het plegen van ingrepen die het gebruik van de grond veranderen, waardoor het grondwaterpeil verandert en/of het verrichten van grondbewerkingen;
- Boerderijkamer: (een deel van) een (voorheen) agrarisch gebruikt gebouw dat blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf in een kamer, al dan niet in combinatie met een dagverblijf;
- Boomteelt: een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die specifiek is gericht op het telen van laanbomen;
- Bostheater: openluchttheater in het bos voor muziek-, theater- en filmvoorstellingen;
- Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, en het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- Bouwlaag: een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, met uitzondering van onderbouwen, kelders en kappen; de eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond;
- Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop op grond van de regels van dit plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- Bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar op grond van de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan;
- Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- Bouwwerk voor recreatief nachtverblijf: een bouwwerk dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, met een met de grond verbonden constructie van enige omvang en met een plaatsgebonden karakter, zoals een stacaravan, trekkershut of recreatiewoning;
- Bungalowpark: complex van recreatiewoningen en/of appartementen die voor recreatief nachtverblijf zijn bestemd; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
- Buurtschuur: een gebouw bij een woning dat incidenteel en op niet-commerciële wijze wordt gebruikt voor bijeenkomsten van en voor het landgoed;
- Camping: een verblijfsrecreatieterrein, ten behoeve van recreatief verblijf in kampeermiddelen en/of stacaravans, chalets en trekkershutten; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
- Carport: een geheel of gedeeltelijk overdekte opstelplaats voor een auto welke ten minste aan twee zijden open is;

CONCEPT

- Chalet: bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bestaande uit één bouwlaag uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben. Een chalet heeft geen vaste verankering in de grond;
- Composteerbedrijf: een bedrijf dat op biologische wijze organische afvalstoffen omzet tot compost;
- Cultuur en ontspanning: voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, waaronder: podiumkunsten/(openlucht)theater, toeristische attracties, creativiteitscentra;
- Dagrecreatie: activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;
- Detailhandel(sbedrijf): het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor de 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;
- Grootschalige detailhandel: detailhandel - niet zijnde detailhandel in de branchegroepen dagelijkse goederen of mode en luxe artikelen - met een zeer groot winkelvloeroppervlak en met een assortiment van goederen die qua aard en omvang op zichzelf passend zijn binnen een kernwinkelgebied, maar die aantoonbaar vanwege de omvang van het assortiment van de winkelformule een zeer groot winkeloppervlak nodig hebben (waaronder detailhandel in auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair);
- Detailhandel in volumineuze goederen: detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van detailhandel in auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;
- Detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke goederen: detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ten verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is;
- Dienstverlening: het op het publiek gerichte aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, uitzendbureaus, bankfilialen en makelaarskantoren;
- Dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;
- Dierenkliniek: kliniek en/of praktijk voor de zorg en behandeling van gezelschapsdieren, vee, landbouwhuisdieren en paarden;
- Dove gevel:
  - een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A); en,
  - een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
- Eenvoudige dagrecreatie: extensieve, kleinschalige vormen van vrijetijdsbesteding met een maximale duur van een dag, waarbij geen overnachting plaatsvindt;
- Extensieve openluchtrecreatie: vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied met al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruime, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen;
- Foliebassin: een mestbassin uitgevoerd als een met folie beklede grondput met of zonder omdijking;
- Gastouderopvang: gastouderopvang als bedoeld in de Wet kinderopvang;
- Gebruik: het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
- Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

CONCEPT

- Geluidgevoelig gebouw: een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Geurgevoelig gebouw: een geurgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 5.91 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Glastuinbouwbedrijf: een agrarisch bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen met gebruikmaking van kassen;
- Groepsaccommodatie: een (deel van een) gebouw dat blijvend bestemd is voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij overnacht wordt in slaapzalen en/of slaapkamers, er is een afzonderlijke ruimte voor dagactiviteiten, ook zijn er keuken- en sanitaire voorzieningen die gemeenschappelijk door de groep worden gebruikt;
- Hulpbehoevende: een persoon die zorg of andere specifieke hulp nodig heeft die onder andere ter plaatse van de zorgwoning kan worden verleend en waarvan de behoefte aan deze specifieke zorg of hulp met een verklaring van een arts, een zorgverlenende organisatie die is verbonden aan de zorgwoning of een andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
- Hobbymatig houden van landbouwhuisdieren: het houden van minder landbouwhuisdieren dan 10 schapen, 5 paarden en pony's, 10 geiten, 25 stuks pluimvee, 25 konijnen of 10 overige landbouwhuisdieren;
- Hobbymatige agrarische activiteiten: het hobbymatig houden van landbouwhuisdieren en/of telen van gewassen;
- Hoofdverblijf: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar constructie en inrichting geschikt is voor de permanente huisvesting van één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep personen;
- Hoogspanningsstation: een installatie voor het schakelen van hoogspanningsverbindingen en/of het transformeren van elektrische energie en/of het regelen en meten ten behoeve van het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van het hoogspanningsnet.
- Horeca(bedrijf): een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik (al dan niet ter plaatse) worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
- Horecabedrijf, categorie I: een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- Horecabedrijf, categorie II: een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt, en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;
- Horecabedrijf, categorie III: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen, zoals discotheken, dancings en nachtclubs;
- Hoveniersbedrijf: een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend;
- Huishouden: persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

CONCEPT

- Internetwinkel: specifieke vorm van detailhandel, waarbij de transactie via internet (of postorder) tot stand komt en waarbij afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt;
- Kamerverhuur: het bedrijfsmatig verhuren van een kamer in een woonhuis, waarbij de kamer niet als zelfstandige wooneenheid kan worden aangemerkt en zoals dit tot uitdrukking komt in de afwezigheid van een zelfstandige entree, keuken of sanitaire voorzieningen;
- Kampeerboerderij: voorzieningen binnen al of niet voormalige agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
- Kampeermiddel: een onderkomen dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder een plaatsgebonden karakter, zoals bijvoorbeeld een tent, vouwwagen, toercaravan of camper;
- Kampeerterrein: een terrein ingericht voor recreatief verblijf in kampeermiddelen en stacaravans; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
- Kantoor: een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, welke bestemd is of zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen;
- Kapsalon aan huis: dienstverlening waarbij de bewoner van een woning tegen betaling kap/knipwerkzaamheden ter plaatse verricht, eventueel met aanverwante activiteiten;
- Karakteristieke bebouwing: een gebouw dat door zijn verschijningsvorm als behoudenswaardig aangemerkt wordt;
- Kas: een gebouw met overwegend transparante, lichtdoorlatende afdekking en wanden, bedoeld voor het kweken en telen van gewassen;
- Kinderopvang: het tegen vergoeding aanbieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders bestaande uit de gelijktijdige opvang van meer dan zes kinderen;
- Kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis: het bedrijfs- of beroepsmatig leveren van diensten of producten, waaronder het houden van kantoor aan huis, dat door zijn beperkte omvang en ruimtelijke uitstraling naar de (directe) woonomgeving in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- Kleinschalige duurzame energiewinning: energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieugevolgen optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;
- Kleinschalig kamperen: kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal kampeermiddelen;
- Landhuis: een aanzienlijk woonhuis van allure, dat één woning omvat;
- Landschapsontsierende gebouwen: gebouwen die door de verschijningsvorm zoals blijkend uit goothoogte, nokhoogte, materiaalgebruik, bouwmassa en/of silhouet, visueel storend zijn in het landschapsbeeld; voor het gebied karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen vallen hier niet onder;
- Loonbedrijf: een bedrijf – geen agrarisch bedrijf zijnde - dat uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan agrarische bedrijven;
- Maatschappelijke voorzieningen: voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg, ouderenzorg of zorg voor andere doelgroepen en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening;

CONCEPT

- Manege: een bedrijf gericht op het geven, dan wel faciliteren van paardensportinstructie, en het geven van gelegenheid tot het (recreatief) houden en/of berijden van paarden, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca-activiteiten en/of andere (hippische) evenementen;
- Mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
- Minicamping: kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal kampeermiddelen;
- Modeltuinen: voor publiek toegankelijke tuinen, ter bezichtiging of bestudering;
- Motorrijtuig: voertuigen voorzien van een motor bestemd om anders dan langs rails te worden voortbewogen;
- Natuureducatieve tuin: een tuin met bijbehorende voorzieningen die vanuit een educatieve doelstelling toegankelijk is voor publiek en tevens gebruikt kan worden voor activiteiten zoals leer-werkstages en workshops;
- Nevenactiviteit: een bedrijfsmatige activiteit die in ruimtelijk functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens de gebruiksregels toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel;
- Nutsvoorzieningen: voorzieningen ten behoeve van het distributienet, het telecommunicatieverkeer, de afval- en grondstoffeninzameling, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
- Onderkomen: een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;
- Oorspronkelijke bouwplan: het gebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het gebouw verleende vergunning, is opgeleverd;
- Openbaar gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, en pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- Opgraving: archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden;
- Opslag: het opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen, niet zijnde tijdelijke opslag;
- Opstijgpunt hoogspanningsverbinding: de locatie waar het ondergrondse deel van een hoogspanningsverbinding boven de grond komt en naar het bovengrondse deel van een hoogspanningsverbinding wordt geleid door een installatie;
- Overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet, of slechts met één wand is omgeven;;
- Participatieframe: een plan van aanpak waarin kort en krachtig wordt vastgelegd op welke manier participatie wordt toegepast bij een wijziging van het omgevingsplan;
- Permanente bewoning: bewoning van een ruimte als hoofdverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;
- Paardenbak: een onverhard en omheind terrein, niet overdekt en met een andere ondergrond dan gras, ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het op een andere manier beoefenen van de paardensport;
- Peil:
  a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

CONCEPT

b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

- Permanente bewoning: bewoning van een ruimte als hoofdverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;
- Plaggenhut: eenvoudige, uit hout en heideplaggen opgetrokken hut;
- Productiegerichte paardenhouderij: een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden;
- Professionele hulpverlener: een hulpverlener die, al dan niet als werknemer, activiteiten verricht voor een zorgverlenende organisatie of hulpbehoevende die is gericht op het verlenen van zorg of hulp aan hulpbehoevenden;
- Radiozendamateur: een persoon die zich als hobbyist bezighoudt met experimenteren op het gebied van het uitzenden en ontvangen van radio- en/of televisiesignalen;
- Recreatiewoning: een gebouw, niet zijnde een stacaravan, chalet, trekkershut of plaggenhut, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben; onder recreatief verblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
- Rijhal: een gebouw uitsluitend bestemd voor het africhten van paarden en pony's, ten dienste van en behorende bij een manege of productiegerichte paardenhouderij;
- Rooilijn:
  a. langs een weg waar bestaande bebouwing is gesitueerd: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn die zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de weg gekeerde gevels van de bestaande bebouwing;
  b. langs een weg waarlangs geen bestaande bebouwing als onder a bedoeld is gesitueerd en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
- Ruimtelijke kwaliteit: het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is;
- Ruimtelijk kwaliteitsplan: een plan dat beschrijft op welke wijze het erf landschappelijk gezien is ingepast in zijn omgeving, hoe de sterke gebiedskenmerken worden doorvertaald in de inrichting van het erf en hoe de nieuwe ontwikkeling op het erf en waar nodig compenserende maatregelen elders, in overeenstemming met de toepasselijke gemeentelijke landschapsidentiteitskaart bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
- School: een onderwijsinstelling waar les wordt gegeven aan leerlingen, waaronder inbegrepen kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang;
- Schriftelijk advies: een advies van een daartoe aangewezen instelling dat schriftelijk is verstrekt, waaronder in ieder geval wordt verstaan een e-mail, brief of via het samenwerkingsportaal of zaaksysteem van de gemeente Hardenberg;
- Schuilgelegenheid: een gebouw met maximaal drie gesloten wanden, dat dient voor de beschutting van, al dan niet hobbymatig gehouden, dieren tegen weersinvloeden en ook voor de opslag van het voor deze dieren bestemde voer;
- 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, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

CONCEPT

- Speelvoorzieningen: een voorziening bestemd voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;
- Spoorwegverkeersstructuur: spoorwegen voor railverkeer met bijbehorende wegen en paden, bermen en bermsloten, bruggen en duikers en andere bijbehorende (verkeers)voorzieningen;
- Sport: activiteiten gebaseerd op lichamelijke beweging en/of denkvermogen, met inbegrip van voorzieningen ten behoeve van de uitoefening van deze activiteiten;
- Stacaravan: bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bestaande uit één bouwlaag uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben. Een stacaravan heeft geen vaste verankering in de grond en moet over de weg als één deel te verplaatsen zijn;
- Statische opslag: (binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals (seizoen)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- Stikstofemitterende bouwwerken: gebouwen voor het houden van landbouwhuisdieren, installaties voor het bewerken of vergisten van mest en/of biomassa, mestplaten en mestsilo's.
- Streekeigen product: producten die zijn voortgebracht op ambachtelijke wijze op agrarische bedrijven;
- Supermarkt: een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;
- Technische installatie: een voor de bedrijfsvoering benodigde installatie;
- Teeltondersteunende voorziening: een verplaatsbare constructie, overtrokken met transparant materiaal anders dan glas, voor het kweken of beschermen van gewassen, uitsluitend aanwezig tijdens het teeltseizoen;
- Trekkershut: een eenvoudige vrijstaande blokhut, bestaande uit één bouwlaag, zonder of met beperkte sanitaire voorzieningen, welke uitsluitend gebruikt wordt voor kortdurend verblijf door wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben;
- Tuinbouw: het bedrijfsmatig telen en kweken van groenten, bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, in de volle grond, al dan niet gecombineerd met, als ondergeschikte nevenactiviteit, de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
- Tuincentrum: een detailhandelsvestiging met daarbij behorende kwekerij in kwekerijproducten, zoals bomen, kamer- en andere planten, bollen en bloemen, en ook in artikelen voor tuinaanleg, -inrichting en -onderhoud en dierbenodigdheden voor huisdieren;
- Veehouderij: agrarisch bedrijf dat milieubelastende activiteiten verricht bedoeld in artikel 3.201 van het Besluit activiteiten leefomgeving (exploiteren van een IPPC-installatie voor het houden van pluimvee of varkens) of milieubelastende activiteiten bedoeld in artikel 3.202 van het Besluit activiteiten leefomgeving (exploiteren van een andere milieubelastende installatie), voor zover die activiteiten worden verricht in een dierenverblijf;
- Vogelpark: een voor het publiek toegankelijk park waar diverse vogelsoorten en enkele andere diersoorten worden gehouden, gehuisvest, verzorgd en getoond met bijbehorende voorzieningen en horeca uitsluitend ten behoeve van het vogelpark;
- Volkstuinencomplex: complex van meer dan één volkstuinkavels;
- Volkstuinenkavel: een niet bij de eigen woning gelegen perceel grond voor het hobbymatig kweken en telen van gewassen, alleen bedoeld voor de eigen consumptie en gebruik;
- Voormalige boerderij: een pand dat oorspronkelijk is gebouwd om dienst te doen als woning bij een agrarisch bedrijf, met aangebouwde bedrijfsruimte;
- (Ver)bouwen: het bouwen, herbouwen, verbouwen danwel uitbreiden van een gebouw;

CONCEPT

- Voorgevel: de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
- Voorgevelrooilijn: de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel van het hoofdgebouw dat het dichtst bij het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied is gelegen, tot aan de perceelsgrenzen;
- Waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.
- Waterloop: een voor de waterbeheersing bestemde geul die meestal permanent water bevat zoals een rivier, kanaal, beek, sloot of gracht.
- Waterpeil: de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag om een vergunning of functiewijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;
- Waterstructuur: watergangen, waterpartijen, kanalen, oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden met bijbehorende waterberging en andere (waterhuishoudkundige) voorzieningen;
- Wegverkeersstructuur: openbare wegen voor doorgaand verkeer met bijbehorende parkeerstroken, opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten, bruggen en duikers en andere bijbehorende (verkeers)voorzieningen;
- Windturbine: een door de wind aangedreven bouwwerk waarmee energie wordt opgewekt, met inbegrip van de bij dit bouwwerk behorende (infrastructurele) voorzieningen;
- Wonen: activiteit inhoudende de bewoning van een woning;
- Woning: een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- Woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- Woonzorgcomplex: complex bestaande uit woonzorgeenheden met zorg- en welzijnsvoorzieningen gericht op 24-uurszorg/begeleiding en waarbij tevens ter ondersteuning daarvan kantoren en kleinschalige, ondergeschikte detailhandel en/of horeca kunnen voorkomen;
- Zakelijke dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, bijvoorbeeld in de vorm van bank- en verzekeringsdiensten, exploitatie van en handel in onroerende zaken, adviesbureaus, verhuurbedrijven en hulpdiensten;
- Zandwinning: een bedrijfsmatige activiteit die uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het winnen, opslaan, overslaan, bewerken, verwerken en handel van zand;
- Zonnecollectoren: collectoren voor warmteopwekking of een paneel voor electriciteitsopwekking;
- Zorgboerderij: een zorgfunctie waarbij de sociaal-medische opvang van personen, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn, en al dan niet gecombineerd wordt met agrarische activiteiten, in dié zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuurbeherende activiteiten;
- Zorgwoning: complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere personen van een specifieke doelgroep die zorg nodig heeft;

CONCEPT

BIJLAGE C BIJ ARTIKELEN 2.41, 2.52, 2.107, 2.119 EN 3.84 (LIJST TOEGESTANE KLEINSCHALIGE BEDRIJFSACTIVITEITEN)

- Kantoren / dienstverlening (waaronder verzekeringsorganisaties, verhuur van onroerend goed, handelsbemiddeling, reisorganisaties en hondentrimsalons)
- Computerservice- en informatietechnologiebureau's
- Uitgeverijen, drukkerijen en kopieerinrichtingen
- Grafische afwerking, reproductiebedrijven opgenomen media, foto en filmontwikkeling
- Studio's (film, TV, radio, geluid)
- Wetenschappelijk onderzoek en opleiding/onderwijs
- Reparatie van kantoormachines en computers
- Reparatie ten behoeve van particulieren (excl. motorvoertuigen, vaartuigen en caravans)
- Ateliers
- Meubelstoffering
- Schoonheidssalons (waaronder pedicuren)
- Hoveniersbedrijven
- Personaltraining
- Bed & breakfasts
- Gastouderopvang (kinderopvang t/m 6 kinderen)
- Internetwinkels

CONCEPT

BIJLAGE D BIJ ARTIKEL 3.5 (LIJST TOEGESTANE (NIET-) AGRARISCHE NEVENACTIVITEITEN)

- Agrarisch natuur- en landschapsbeheer
- Agrarisch toeleverende bedrijfsactiviteiten: spermabank, foeragehandel, zaaizaad, pootgoed, hoefsmederij en dergelijke
- Bewerking en verwerking van agrarische producten, zoals slachterij, vlees- zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, bierbrouwerij, met bijbehorende opslag
- Dagrecreatieve activiteiten, zoals verhuur van fietsen en kano's, boerengolf, maïsdoolhof, theeschenkerij, rustpunt en dergelijke
- Dierenpension
- Dienstverlenende bedrijfsactiviteiten
- Dierenartsenpraktijk
- Dressuur van bijvoorbeeld honden en paarden
- (Kinder)dagverblijf, met inbegrip van buitenschoolse opvang (BSO)
- Educatieve functies, zoals boerderij-educatie en workshops
- Energieproductie in de vorm van duurzame energie voor derden
- Gastouderopvang (kinderopvang t/m 6 kinderen)
- Internetverkoop, al dan niet in combinatie met opslag van goederen
- Hoveniersactiviteiten en groene dienstverlening
- Schoonheidssalons
- Stalling van goederen van derden (voor zover niet vallend onder statische opslag)
- Sociale, culturele en maatschappelijke activiteiten
- Verhuur van kantoor- en vergaderaccommodatie
- Verkoop van ter plaatse voortgebrachte en streekeigen producten, met inbegrip van nuttiging te plaatse
- Zorgactiviteiten, zoals een zorgboerderij met dagbesteding

CONCEPT

TOELICHTING

Bij het Omgevingsplan Hardenberg is een (artikelsgewijze) toelichting opgenomen. De algemene toelichting betreft een toelichting op de hele regeling van het Omgevingsplan Hardenberg. De artikelsgewijze toelichting geeft een toelichting op de gewijzigde regels van het omgevingsplan die worden toegevoegd aan het volwaardige Omgevingsplan Hardenberg. Hoewel deze wettelijk gezien facultatief is, kiest de gemeente Hardenberg ervoor om de (artikelsgewijze) toelichting onderdeel te laten zijn van het omgevingsplan. Dit in het kader van een goede dienstverlening naar burgers en bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat er alleen een artikelsgewijze toelichting wordt opgenomen indien deze een nadere uitleg van de regeling geeft, waar dat van belang is voor een beter begrip en voor de toepassing. Dit conform de VNG uitgave: 100 ideeën voor de gemeentelijke regelgever (3de, herziene editie 2018).

Algemene toelichting

Gemeentelijke sturingsfilosofie

De gemeente Hardenberg is in het Omgevingsplan Hardenberg uitgegaan van uitnodigingsplanologie: een omgevingsplan dat richting geeft aan initiatieven met vermindering van het aantal procedures en vergunningen. De gemeente Hardenberg bouwt daarbij flexibiliteit in: zoveel mogelijk globale regels en dereguleren waar dat mogelijk is. Het omgevingsplan biedt daarbij afwegingsruimte (meer beoordelingsruimte) bij de ontwikkeling van initiatieven. Het blijft echter een maatschappelijke taak om het belang van een goede omgevingskwaliteit te waarborgen. Uitnodigingsplanologie behoort ook te zorgen voor een veilige, gezonde en ook duurzame leefomgeving. Bovendien moet het omgevingsplan voldoende rechtszekerheid bieden zodat burgers en bedrijven op de gemeente Hardenberg kunnen bouwen. De gemeente Hardenberg weegt dus per situatie (thema of gebied) af of het stellen van regels noodzakelijk is (afhankelijk van de belangen die met de regels zijn gediend).

Sturingsfilosofie =
Met een goede balans tussen flexibiliteit en rechtszekerheid door maatwerk zorgdragen voor een goede omgevingskwaliteit

Gebiedsgerichte benadering

Er is sprake van een actueel tijdelijk omgevingsplan voor het landelijk gebied en alle kernen. Hierbij is de afgelopen jaren nadrukkelijk gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak. In het landelijk gebied liggen de Landschap IdentiteitsKaarten (LIK's) hieraan ten grondslag. Hardenberg kiest waar mogelijk niet voor gedetailleerde regels op perceel niveau, maar voor een gebiedsvisie per deelgebied. In het landelijk gebied heeft de gemeente Hardenberg het dan over de volgende deelgebieden: open heide- en veenontginningslandschappen, besloten heide- en veenontginningslandschappen, essen- en hoevenlandschappen en beekdallandschappen. De kernen worden gezien als het stedelijk gebied.

De gebiedsgerichte benadering past bij de sturingsfilosofie voor het Omgevingsplan Hardenberg, omdat:

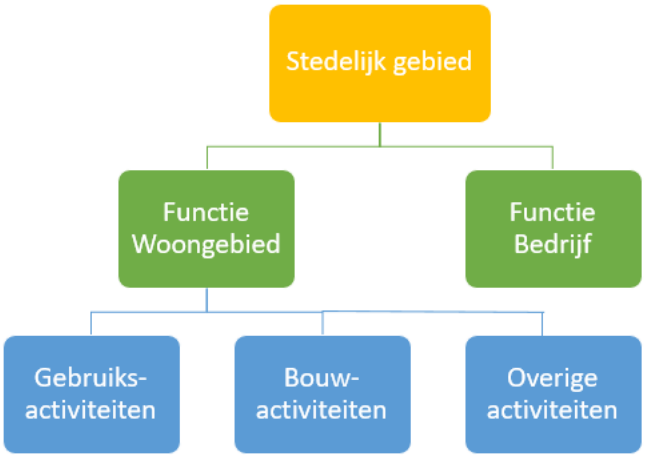
- dit voor inwoners en bedrijven "gebruiksvriendelijk" is;
- dit voor de gemeente "behapbaar" is;
- dit aansluit bij de bestaande actuele plannen, die goed ingebed zijn en in de praktijk functioneren;
- hiermee de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied, via de LIK's gewaarborgd kan worden;
- hiermee bestaande rechten kunnen worden beschermd;
- hiermee ongewenste situaties gemakkelijk kunnen transformeren naar gewenste situaties.

CONCEPT

Deze gebiedsgerichte benadering draagt bij aan het doel van het omgevingsplan om de fysieke kwaliteiten en waarden van de verschillende gebieden in de gemeente te bewaren en te versterken. Binnen deze gebiedsgerichte aanpak is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in het stedelijk gebied en het landelijk gebied met binnen het landelijk gebied de deelgebieden met elk hun eigen kenmerken, waarden en doelstellingen. Per gebied is bekeken welke regeling daarvoor het meest passend is. Dit leidt tot lokaal maatwerk en dat is precies het gedachtegoed van de Omgevingswet.

(Boom)structuur omgevingsplan
Het Omgevingsplan Hardenberg heeft op basis van de hier boven beschreven gebiedsindeling structuur gekregen; het stedelijk gebied en het landelijk gebied vormen elk een apart hoofdstuk.

Binnen de twee hoofdstukken voor het stedelijk en landelijk gebied zijn vervolgens de daar logischerwijs voorkomende functies als afdelingen in het hoofdstuk opgenomen. In het landelijk gebied zijn binnen een functie de specifieke regels voor de verschillende deelgebieden opgenomen. Dit zodat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zie artikel 4.2 van de Omgevingswet). Een functie is: een gebruiksdoel dat, of de status (in de betekenis van bijzondere eigenschap) die een onderdeel van de fysieke leefomgeving op een bepaalde locatie heeft. Het gaat dus om een (meer) continu gebruik (het 'zijn'). Kenmerkend voor deze functies is dat deze locatiegebonden zijn en daarmee de gebiedsgerichte benadering nader inkleuren. Voor deze functie zijn in de eerste paragraaf algemene bepalingen opgenomen.



Vervolgens zijn per functie regels gesteld aan de activiteiten die passend zijn binnen die functie. Het gaat om activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving conform artikel 4.1 van de Omgevingswet. Een activiteit is: ieder menselijk handelen waarbij, of ieder menselijk nalaten waardoor een verandering of gevolg in de fysieke leefomgeving wordt of kan worden bewerkstelligd. Het gaat dus om een menselijke actie of nalaten daarvan met gevolgen voor de fysieke leefomgeving (het 'doen'). Daarbij is een onderverdeling gemaakt in paragrafen met de volgende type activiteiten:

- gebruiksactiviteiten;
- bouwactiviteiten;
- overige activiteiten (zoals aanlegactiviteiten).

Per type activiteit is in subparagrafen bepaald hoe de activiteiten meer in detail zijn geregeld:

- of ze rechtstreeks zijn toegestaan en welke algemene regels daarvoor gelden;
- of ze meldingsplichtig zijn, onder welke algemene regels en welke indieningsvereisten daarvoor gelden;
- of ze vergunningplichtig zijn, welke aanvraagvereisten daarvoor gelden en welke beoordelingsregels; en
- of ze verboden zijn.

CONCEPT

Overige hoofdstukken
Daarnaast is er een hoofdstuk (hoofdstuk 4) dat de algemeen voorkomende functies en andere gebiedsaanwijzingen regelt, onafhankelijk van of deze in het stedelijke of landelijk gebied zijn gelegen. Kenmerkend voor deze regels is dat deze veelal niet locatiegebonden zijn maar gemeentebreed gelden (met eventueel een differentiatie naar openbaar gebied/niet openbaar gebied). Ook daar is dezelfde structuur gehanteerd in paragrafen en subparagrafen als in de twee hoofdstukken voor het stedelijke en landelijk gebied. Ook is er een hoofdstuk (hoofdstuk 5) dat in zijn algemeenheid (en dus niet gebiedsgericht) regels stelt aan activiteiten voor het ambtelijk grondgebied. Dit hoofdstuk is opgedeeld in vijf type activiteiten die overeenkomen met de bovenliggende activiteiten. Daarna volgt een hoofdstuk waarin de algemene procesregels (hoofdstuk 6) zijn of worden opgenomen. Dit kan gaan om onderwerpen als: rangorde, normadressaat, algemene bevoegdheid stellen maatwerk- en vergunningvoorschriften, algemene indienings/aanvraagvereisten, gelijkwaardigheid, algemene weigeringsgronden of beoordelingsregels, advies, kostenverhaal, voorbescherming, participatie, handhaving en monitoring. Vervolgens is er een hoofdstuk met overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 7) opgenomen. Alle hoofdstukken, afdelingen, paragrafen, artikelen, etc. zijn opgebouwd op basis van een uniforme redactie.

Van rechtswege maakt de bruidsschat als hoofdstuk 22 onderdeel uit van de opbouw van het omgevingsplan. Dit totdat de gemeente deze regels vervolgens naar eigen inzichten heeft laten vervallen of (eventueel aangepast) verplaatst naar andere hoofdstukken. De tussenliggende hoofdstukken staan daarom gereserveerd.

Systematiek
Het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en de bestemmingsplannen voor de kernen vormden bij inwerkingtreding van de Omgevingswet het actuele tijdelijke omgevingsplan waarin met standaardisering van regels reeds sprake was van een eenduidige systematiek. Deze plannen hebben als grondlegger gediend voor de regeling van de toekomstige functies in het Omgevingsplan Hardenberg. Daarbij is uitgegaan van onderstaande ‘omkat’-tabel voor het consequent omzetten van de huidige bestemmingen in functies en bijbehorende activiteiten.

CONCEPT

Was (bestemmingsplan): structuur bestemming (o.b.v. SVBP2012)	Wordt (omgevingsplan Hardenberg): structuur functie (o.b.v. pilot Balkbrug)
	Oogmerk
Bestemmings-omschrijving	Aanwijzing toegestane gebruiksactiviteiten
Bouwregels	Vaste beoordelingsregels vergunningplichtige bouwactiviteiten
Nadere eisen	N.v.t.
Afwijken van de bouwregels	Beoordelingsregels met nadere beoordelings-ruimte vergunningplichtige bouwactiviteiten
Specifieke gebruiksregels	Strijdig gebruik = aanwijzing verboden gebruiksac-tiviteiten Overig: algemene regels toegestane gebruiksacti-viteiten
Afwijken van de gebruiksregels	Aanwijzing en beoordelingsregels vergunningplich-tige gebruiksactiviteiten
Aanlegvergunningstelsel	Aanwijzing en beoordelingsregels vergunningplich-tige aanlegacitiviteiten
Wijzigingsbevoegdheid	Delegatiebesluit

Voor de begrippen is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht te worden bij de Stelselcatalogus Omgevingswet. Daarnaast worden er per domein begrippen beschreven.

Annotatiestrategie

Om tot een eenduidig consequent geannoteerd Omgevingsplan Hardenberg te komen en een goede basis voor de inrichting van de Vergunningcheck en de Vergunningaanvraag in het DSO, is de Annotatierichtlijn van Geonovum zoveel mogelijk aangehouden en daarnaast het voorstel van Kennislab tot standaardisering van Activiteitannotaties. Daarbij is de volgende volgorde aangehouden:

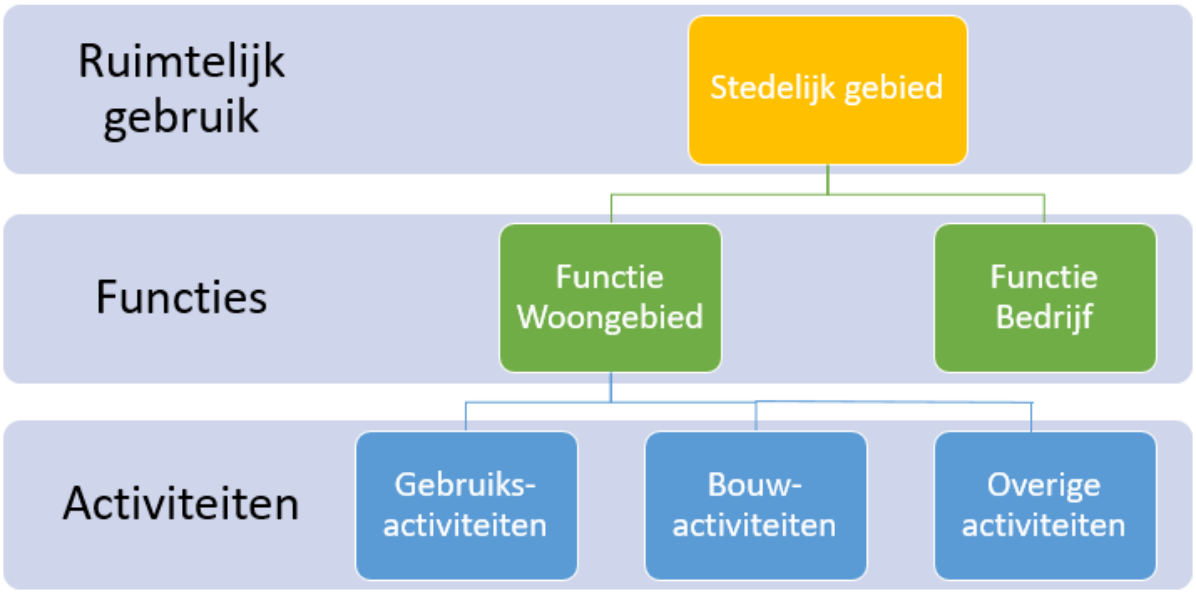
1. Gezien de gebiedsgerichte benadering van het Omgevingsplan Hardenberg is bij het opbouwen van de regels en het annoteren daarvan als eerste aansluiting gezocht bij de waardenlijst voor het

Gebiedsaanwijzingtype Ruimtelijkgebruik. Deze waardenlijst bestaat namelijk uit verschillende gebiedstypen en is van toepassing op het stedelijk gebied en het landelijk gebied met de daarbinnen vallende deelgebieden.

2. Per hoofdstuk zijn vervolgens de daar logischerwijs voorkomende functies bepaald (continu gebruik: 'zijn'). Daarvoor is een keuze gemaakt uit de verschillende Functiegroepen binnen de Gebiedsaanwijzigingtype Functie. Indien bepaalde regels niet passen binnen de Functiegroepen, dan is gebruik worden gemaakt van de overige Gebiedsaanwijzingtypen. De keuze welk type is maatwerk.
3. Per functie zijn regels gesteld aan de type activiteiten (gebruik, bouwen en overig) die passend zijn bij die functie. Daarvoor is een keuze gemaakt uit de Activiteitengroep. De type activiteiten betreffen de bovenliggende activiteiten in de functionele structuur op basis waarvan de Vergunningcheck en Vergunningaanvraag met toepasbare regels kan worden ingericht. Daarvoor is de volgende keuze gemaakt uit de Activiteitengroep van de waardenlijst IMOW:

Type activiteit	Naam bovenliggende activiteit	Activiteitengroep
gebruiksactiviteit	Gronden of bouwwerk gebruiken	planologische gebruiksactiviteit
bouwactiviteit	Bouwactiviteit (omgevingsplan)	bouwactiviteit ruimtelijk
overige activiteit	Werk of werkzaamheid verrichten	verrichten-van-werken-en-werkzaamhedenactiviteit

De onderliggende gebruiksactiviteiten zijn vervolgens geannoteerd met de Activiteitengroep van de waardenlijst IMOW die het meest overeenkomt met de functie waarbinnen de activiteit plaatsvindt en de bij die functie behorende locatie. Daarnaast is de activiteitregelkwalificatie van de betreffende subparagraaf van toepassing. Waar nodig in het kader van dienstverlening is deze annotatie bovendien aangevuld met een extra specifieke activiteit (met eventuele specifieke locatie). De annotatie van de onderliggende activiteiten vormt de functionele structuur voor de vragenbomen in de vergunningcheck.



NOT

Ook is er een hoofdstuk (hoofdstuk 5) dat in zijn algemeenheid (en dus niet gebiedsgericht) regels stelt aan activiteiten. Dit hoofdstuk is opgedeeld in vijf type activiteiten die overeenkomen met de bovenliggende activiteiten. Ook daarvoor is een keuze gemaakt uit de Activiteitengroep.

Naam (bovenliggende) activiteit	Activiteitengroep
Bouwactiviteit (omgevingsplan)	bouwactiviteit ruimtelijk
Gronden of bouwwerk gebruiken	planologische gebruiksactiviteit
Milieubelastende activiteit verrichten	milieubelastende activiteit
Werk of werkzaamheid verrichten	verrichten-van-werken-en-werkzaamhedenactiviteit
Overige activiteit verrichten	overig

Om de meest basale filters in Regels op de Kaart van het DSO te kunnen gebruiken en de functionele structuur te ontwikkelen voor toepasbare regels, is bij elke wijziging van het omgevingsplan voldaan aan een basisniveau van annoteren. Dat behelst in ieder geval het consequent en gestructureerd op artikelniveau annoteren van:

- functies (en eventuele andere gebiedsaanwijzingen) met hun locatie;
- activiteiten met activiteitregelkwalificatie (toegestaan, meldingsplicht, vergunningplicht, verbod, etc.) en de locatie.

Indien ook andere onderdelen – zoals bijvoorbeeld omgevingsnormen – zijn geannoteerd, is ook dit consequent en gestructureerd gedaan. Dit leidt tot de annotatiestrategie zoals aangegeven in onderstaande tabel. Hierin is het model van de juridische structuur van een hoofdstuk opgenomen met de annotaties ten behoeve van de functionele structuur. Annoteren kan alleen op artikel/lid-niveau; waar op hoofdstuk/afdeling/paragraaf een annotatie is aangegeven, is bedoeld aan te geven alle artikelen die daar onder vallen.

Juridische structuur	Annotaties t.b.v. functionele structuur
Hoofdstuk 2 t/m 4	Werkingsgebied RuimtelijkGebruik
Afdeling Algemene bepalingen	
Paragraaf Algemene bepalingen	
Afdeling Functie X	Locatie Functie
Paragraaf Algemene bepalingen	
Paragraaf Gebruiksactiviteiten	Bovenliggende activiteit: planologische gebruiksactiviteit
Subparagraaf Toegestane gebruiksactiviteiten - Aanwijzing - Algemene regels	Laagste activiteit: activiteit overeenkomend met de functie + toegestaan Eventueel aangevuld met: specifieke activiteit + eventuele specifieke locatie
Subparagraaf Meldingsplichtige gebruiksactiviteiten - Aanwijzing - Algemene regels - Indieningsvereisten	Laagste activiteit: activiteit overeenkomend met de functie + meldingsplichtig Eventueel aangevuld met: specifieke activiteit + eventuele specifieke locatie
Subparagraaf Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten - Aanwijzing - Aanvraagvereisten - Beoordelingsregels	Laagste activiteit: activiteit overeenkomend met de functie + vergunningplichtig Eventueel aangevuld met: specifieke activiteit + eventuele specifieke locatie
Subparagraaf Verboden gebruiksactiviteiten - Aanwijzing	Laagste activiteit: activiteit overeenkomend met de functie + verboden

IOER

	Eventueel aangevuld met: specifieke activiteit + eventuele specifieke locatie
Paragraaf Bouwactiviteiten	Bovenliggende activiteit: ruimtelijke bouwactiviteit
Subparagraaf Toegestane bouwactiviteiten	Bovenliggende activiteit: Bouwactiviteit (omgevingsplan) + toegestaan + eventuele specifieke locatie
Subparagraaf Vergunningplichtige bouwactiviteiten	Bovenliggende activiteit: Bouwactiviteit (omgevingsplan) + vergunningplichtig + eventuele specifieke locatie
Paragraaf Overige activiteiten	Bovenliggende activiteit: verrichten van werken en werkzaamheden
Subparagraaf Toegestane overige activiteiten	Bovenliggende activiteit: Werk verrichten + toegestaan + eventuele specifieke locatie
Subparagraaf Vergunningplichtige overige activiteiten	Bovenliggende activiteit: Werk verrichten + vergunningplichtig + eventuele specifieke locatie

Elke locatie heeft in principe de verschijningsvorm van een gebiedengroep. Per wijziging omgevingsplan (dus per gebiedsontwikkeling) wordt er een gebied met als geometrie een multivlak en met de projectnaam van de wijziging omgevingsplan aan de gebiedengroep toegevoegd. Een regel heeft zo veel als mogelijk dezelfde locatie voor de annotaties aan een regel: dus als werkingsgebied, de activiteitlocatieaanduiding én de locatie van de gebiedsaanwijzing. Bij een wijziging van de begrenzing van een locatie gaan dan meteen alle daarmee samenhangende regels mee. Alleen in het uitzonderlijke geval van een situatie die enkel ziet op die betreffende wijziging omgevingsplan (voor die gebiedsontwikkeling) krijgt een regel een eigen specifiek werkingsgebied en activiteitlocatieaanduiding.

Een voorbeeld: er is een locatie ‘Woongebied' dat de vorm van een gebiedengroep heeft. Met de wijziging omgevingsplan voor de woonplaats Balkbrug is aan deze locatie het gebied ‘Woongebied Balkbrug' toegevoegd. Dit gebied is een multivlak. In 2032 zijn er aan de locatie misschien wel 50 gebieden van afzonderlijke wijzigingen omgevingsplan toegevoegd (Woongebied Balkbrug, Woongebied Kraneplas, etc.). De locatie 'Woongebied' vormt al die tijd het werkingsgebied, de activiteitlocatieaanduiding én de locatie van de functie 'Woongebied' van de regels over het wonen in een woning in de kernen van de gemeente Hardenberg. Met de wijziging omgevingsplan voor de woonplaats Balkbrug is echter ook een regel toegevoegd dat er ter plaatse in de woning detailhandel is toegestaan. Het werkingsgebied en de activiteitlocatieaanduiding van de regel is de locatie (het gebied) 'detailhandel', maar de functie ‘Woongebied' blijft van toepassing.

Een veel voorkomende locatie is 'Nieuw deel omgevingsplan'. Deze is gekoppeld aan regels in de hoofdstukken die niet rechtstreeks zien op het regelen van activiteiten binnen gebiedsaanwijzigingen of uiteindelijk algemeen voor activiteiten in het gehele ambtsgebied moeten gaan gelden (H1, H5 en H6). Ook dit is een gebiedengroep waar het regelinggebied (voorheen: plangebied) van elke wijziging omgevingsplan aan moet worden toegevoegd (dus bijvoorbeeld 'Nieuw deel omgevingsplan Balkbrug'). Daarmee worden automatisch de regels in deze hoofdstukken 'aangezet' voor de betreffende wijziging omgevingsplan.

Artikelsgewijze toelichting

De artikelsgewijze toelichting is in dit Word-document kort met ‘opmerkingen’ in de zijlijn bij het betreffende artikel gezet.

CONCEPT