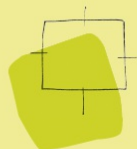


bestemmingsplan Annen
Dorp - Herontwikkeling
Annerstreek 65 e.o.

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

**Annen Dorp - Herontwikkeling
Annerstreek 65 e.o.**

vastgesteld 27-06-2024

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Groen	15
Artikel 4 Wonen - 1	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 6 Algemene bouwregels	23
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 9 Overgangsrecht	29
Artikel 10 Slotregel	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Annen Dorp - Herontwikkeling Annerstreek 65 e.o. met identificatienummer NL.IMRO.1680.ANNANNERSTR65-VB01 van de gemeente Aa en Hunze;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep of bedrijf:

een beroep of bedrijf aan huis dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Onder een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt in geen geval verstaan het exploiteren van een seksinrichting in welke vorm dan ook;

1.6 bebouwing:

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

1.7 logies en ontbijt/bed and breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. De kamers zijn niet voorzien van een eigen kooktoestel;

1.8 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.9 bestaand:

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

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 dak:

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 detailhandel:

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

1.21 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.22 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegende transparante uitstraling;

1.23 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, die is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische/pornografische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.24 gebouw:

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

1.25 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.26 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.27 gevel:

de als zodanig aangegeven lijn waarop een gevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

1.28 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.29 hoofdgebouw:

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

1.30 kampeermiddel:

een tent(huisje), tentwagen, kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.31 kampeerterrein:

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

1.32 karakteristiekbouwwerk:

een bouwwerk met zodanige kenmerken of een zodanige verschijningsvorm, dat het een positieve invloed heeft op de waarden in de omgeving, of typerend en gezichtsbepalend is voor een zekere historische tijdsperiode;

1.33 krimpenwoning:

een woning met een zadeldak en een wolfseinde, waarbij het volume in de overgang van 'schuur'- naar 'woon'deel in de breedte 'krimpt' en een verhoogde goothoogte in dit inspringende deel heeft, zoals hieronder is afgebeeld;



1.34 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.35 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.36 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

1.37 peil:

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

1.38 prostitutie:

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

1.39 seksinrichting:

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

1.40 standplaats:

een gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.41 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.42 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.43 voorkeurgrenswaarde:

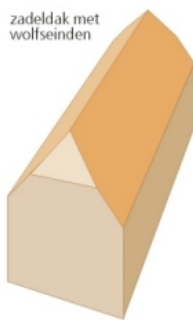
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.44 weg:

alle voor het openbaar rijverkeer of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

1.45 wolfseinde:

een dak beëindiging van een zadeldak met één of twee afgeschuinde dakvlakken aan de korte zijden, zoals hieronder is afgebeeld;



1.46 woning:

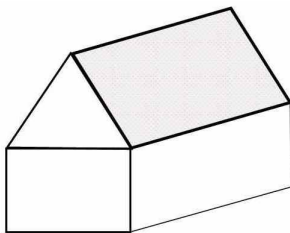
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.47 woonhuis:

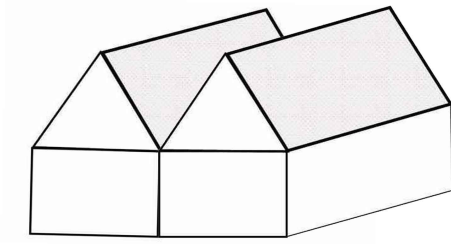
een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.48 zadeldak:

een dak in de vorm van een kap, zoals hieronder is afgebeeld, waarbij het dak bestaat uit twee hellende dakvlakken die tegenover elkaar zijn geplaatst en die elkaar in een nok(lijn) ontmoeten en waarbij de dakhelling ten minste 15° bedraagt;

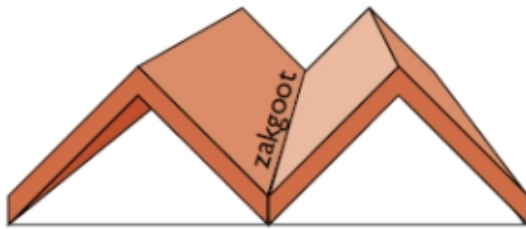


een dubbel zadeldak, zoals hieronder afgebeeld, zijn twee aansluitende aan elkaar geplaatste zadeldaken;



1.49 zakgoot:

de dakgoot welke zich bevindt in de overgang (kil) tussen twee naar binnen gerichte dakvlakken, zoals hieronder is afgebeeld;



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterlopen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.
- c. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 0,25 m² bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en logies en ontbijt;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. paden;
- g. water,

met de daarbij behorende:

- h. tuinen en erven;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden hoofdgebouwen vrijstaand gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' worden hoofdgebouwen als halfvrijstaand gebouwd;
- e. de hoofdgebouwen dienen in de voorste bouwgrens van het bouwvlak te worden gebouwd;
- f. per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' maximaal twee woningen mogen worden gebouwd;
- g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum breedte (m)' bedraagt de breedte van de voorgevel van een hoofdgebouw niet meer dan is aangeduid;
- i. het hoofdgebouw wordt voorzien van een:
 - 1. zadeldak met een nokrichting haaks op de weg ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
 - 2. een dubbel zadeldak met een nokrichting haaks op de weg ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', waarbij de zakgoothoogte tussen het dubbel zadeldak niet meer bedraagt dan 6 m;

met dien verstande dat het zadeldak mag worden beëindigd met een wolfseind;

- j. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 40° en ten hoogste 60° bedragen;
- k. in afwijking op het bepaalde in sub g, h en i mag een hoofdgebouw als een zogenaamde krimpenwoning worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de zijgevels van het hoofdgebouw (voorhuis) over een lengte van ten minste 3 m vanaf de voorste bouwgrens inspringen ten opzichte van het achterste deel van het hoofdgebouw (achterhuis);
 - 2. in afwijking van het bepaalde in sub h bedraagt de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw ter plaatse van het inspringende deel (voorhuis) niet meer dan:
 - 7 m ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
 - 4,5 m ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 3. in afwijking van het bepaalde in sub h bedraagt de breedte van het achterste deel van het hoofdgebouw (achterhuis) niet meer dan 9 m;
 - 4. in afwijking van het bepaalde in sub g bedraagt de goothoogte van het inspringende deel (voorhuis)

- ten hoogste 4,5 m;
5. de goothoogte van het hoofdgebouw achter het inspringende deel (achterhuis) niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
 6. in afwijking van het bepaalde in sub i worden zowel de vrijstaande als halfvrijstaande woningen voorzien van een enkel zadeldak, met dien verstande dat:
 - dit zadeldak wordt beëindigd met een wolfseind, indien de goothoogte van het inspringende deel (voorhuis) meer bedraagt dan 3; en
 - de goothoogte van dit wolfseinde ten hoogste 6 m bedraagt.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1 m vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping ten hoogste 3 m zal bedragen;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 3 m bedragen;
- f. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen, tenzij een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een plat dak.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning ten hoogste 2 m;
- b. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 1 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 sub b, in die zin dat hoofdgebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. er sprake is van een incidentele uitbreiding en/of;
 2. er sprake is van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling van de kavel;
 3. de afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter blijft bedragen;

- b. lid 4.2.2 sub a:

en worden toegestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen minder dan 3 m achter c.q. voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

- c. lid 4.2.2 sub c:

en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;

- d. lid 4.2.2 sub f:

en worden toegestaan dat de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt verlaagd of verhoogd.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor (recreatieve) bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat:
 1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan een derde deel van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
 2. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m²;
 3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
 4. er detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
 6. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies en ontbijt, met uitzondering van situaties waarbij:
 1. er verblijfsrecreatieve faciliteiten aanwezig zijn voor verblijf tot maximaal 4 personen tegelijk;
 2. er niet meer dan 2 kamers ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie aanwezig zijn;
 3. de oppervlakte ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie minder bedraagt dan 50 m²;
 4. de verblijfsrecreatieve functie wordt uitgeoefend in een hoofdgebouw;
 5. er in de kamer(s) ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie geen kooktoestel aanwezig is;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen;
- e. het gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming, warm tapwater en koken, met uitzondering van bestaande gebouwen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- de woonsituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid,

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5, sub b:
en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf anders dan genoemd in lid 4.5, sub b, mits:
 1. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
 2. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de aan huis verbonden activiteiten;
 3. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste een derde deel van het gebruiksvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel bedraagt;
 4. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste 100 m² bedraagt;
- a. lid 4.5, sub c:
in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebruikt voor een verblijfsrecreatieve functie in de vorm van logies en ontbijt, mits:
 1. het totaal aantal kamers ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie op het perceel maximaal 2 is/blijft;
 2. het totaal aantal personen ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie maximaal 4 tegelijk is/blijft;
 3. de totale oppervlakte ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie maximaal 50 m² bedraagt;
 4. er geen sprake is van een kooktoestel in de kamer(s) die gebruikt worden voor de verblijfsrecreatieve functie;
 5. de woonfunctie wordt gehandhaafd;
 6. de erfinrichting en het gebruik afgestemd blijven op de hoofdbestemming;
 7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 8. er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen erf en/of in de directe omgeving aanwezig zijn;
 9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

4.7.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:

- a. het gedeeltelijk verwijderen van karakteristieke bouwwerken.

4.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en/of het normale gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.7.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke waarden plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van dit bestemmingsplan uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
- c. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte die ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Annen Dorp - Herontwikkeling Annerstreek 65 e.o.'.