

Groningen, 3 mei 2024

Advies van de adviescommissie bezwaarschriften
aan het college van burgemeester en wethouders

Samenstelling van de commissie:

Mevrouw 5.1.2e voorzitter

De heer 5.1.2e lid

De heer 5.1.2e lid/secretaris

Indiener:

5.1.2e namens de stichting Landelijk Gebied Haren

Onderwerp:

Verleende omgevingsvergunning voor een recreatiewoning

Vergunninghouder:

5.1.2e

Datum van de hoorzitting:

12 maart 2024

Bezwaarschriftnummer:

3522-2024

Advies van de commissie aan het college:

Het bezwaarschrift ongegrond verklaren en het bestreden besluit in stand laten onder aanvulling van de motivering zoals in dit advies is vermeld

Bijlagen

1. Foto's door bezwaarde overgelegd tijdens hoorzitting
2. Bepalingen uit de Beheersverordening en het Besluit omgevingsrecht

1. Inleiding

De adviescommissie bezwaarschriften (hierna: commissie) brengt hierbij advies uit over het bezwaarschrift van de stichting Landelijk Gebied Haren (hierna: bezwaarde) tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) van 27 november 2023. In dit besluit is aan de heer **5.1.2e** (hierna: vergunninghouder) een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een recreatiewoning op de camping De kleine wildernis in Onnen.

De commissie heeft op 12 maart 2024 een openbare hoorzitting gehouden. Van de hoorzitting is een geluidsopname gemaakt. Deze kan desgewenst in het bezit worden gesteld van partijen. Tijdens de hoorzitting heeft bezwaarde twee foto's overgelegd van de omgeving, die als bijlage bij dit advies zijn opgenomen.

Het college heeft op de bezwaren gereageerd bij ongedateerde brief die op 7 februari 2024 is ontvangen door de commissie. Na de hoorzitting heeft de commissie bij brief van 15 maart 2024 aan het college een nadere toelichting gevraagd over het bestreden besluit. Het college heeft hierop gereageerd bij brief van 8 april 2024. Bezwaarde en vergunninghouder zijn in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren. Hierop heeft de commissie geen reactie ontvangen.

2. Inhoud bezwaren

Hierna is een samenvatting van de bezwaren weergegeven, zoals dit in het bezwaarschrift is vermeld.

1. De vergunning is strijdig met het ruimtelijk beleid om de essen open te houden zoals vermeld in het Landschapsontwikkelingsplan Haren en de Beheersverordening. Met de bouw van de woning wordt het kampeerterrein verder verdicht en versteend. Meer bebouwing op de es geeft in tegenstelling tot het beweerde in de vergunning wél “een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld” (blz. 5 motivering omgevingsvergunning).

De beheersverordening bepaalt in Artikel 7 Agrarisch met waarden, 7.1.lid b en c):
“de voor ‘Agrarisch met waarden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- b. de instandhouding en/of de verhoging van de landschappelijke waarden van de gronden”
- c. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke waarden van de gronden”.

Deze waarden worden aangetast door meer bebouwing.

2. SLGH maakt er bezwaar tegen dat de vergunning is verleend met het criterium “geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld”. Dit is een typisch toets is die in de stedelijke omgeving van de stad relevant kan zijn. Dit criterium is niet relevant voor het toetsen van extra bebouwing in een landschappelijk kwetsbaar landelijk gebied. Een gebied waarvan expliciet is bepaald dat het open moet blijven (zie voetnoot 2). Ook op het punt van de gehanteerde criteria is de vergunning onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd.
3. Na de recente uitbreiding van de kantine en de bouw van een toiletgebouw is het bebouwd oppervlak het afgelopen jaar **meer dan verdubbeld**. In tegenstelling tot het

beweerde in de vergunning is de gevraagde recreatiewoning vanuit ruimtelijk standpunt **wél** bezwaarlijk.

4. Verdichting en verstening veroorzaakt ook verstoring van de natuur met name de fauna door verlichting 's avonds en 's nachts. De verlichting heeft ook een negatief effect op de landschappelijke waarde van de es en is een verstoring voor de omwonenden. Meer bebouwing dan er nu al aanwezig is in strijd met instandhouding/verhoging van de landschappelijke waarden en de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke waarden.
5. In de vergunning gaat het steeds over een *recreatiewoning*, maar niet is gedefinieerd wat hiermee wordt bedoeld, noch wordt aangesloten bij de definitie van de beheersverordening. De vergunning is onzorgvuldig met betrekking tot het vergunde. Gebruikt worden de termen recreatiewoning, huisjes, recreatiehuisjes, maar -naar wij aannemen- is een reguliere woning vergund. Uit de communicatie met de eigenaar is gebleken dat hij een bedrijfswoning wil bouwen om toezicht te houden op de camping.
6. Onduidelijk is of de vergunde woning het hele jaar bewoond zal worden, terwijl het kampeerterrein wel het hele jaar open mag zijn. Aangezien de vergunde recreatiewoning feitelijk een gewone woning is zal deze permanent bewoond (kunnen) worden. Niet uitgesloten kan worden dat er over enige tijd opnieuw vergunning wordt verleend voor nog een (recreatie)woning. Zo ontstaat er sluipenderwijs een complex permanent bewoonde (recreatie)woningen, dus in feite een woonwijk. Dit is ruimtelijk, maar ook sociaal, hoogst ongewenst op een kampeerterrein in een kwetsbare omgeving.
7. Niet is onderzocht of de bedrijfswoning die op het terrein met de bestemming 'verblijfsrecreatie' aanwezig is weer als zodanig in gebruik kan worden genomen.
8. De afweging schiet tekort. Het besluit is onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig voorbereid.

3. Regelgeving

De aanvraag is ingediend op 4 juli 2023, dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Dit betekent dat de regels van toepassing is zoals deze golden voor 1 januari 2024.

Volgens artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk (activiteit bouwen). Volgens letter c van datzelfde artikel(lid) is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (strijdig gebruik). Ter plekke geldt de Beheersverordening buitengebied Haren. De betreffende bepalingen hieruit zijn vermeld in de bijlage bij dit advies.

Indien er strijd is met het bestemmingsplan, dan wordt volgens het tweede lid van artikel 2.10 de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (strijdig gebruik) en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, luidt: "Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (strijdig gebruik), kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

- 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
- 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De hiervoor bij 2° vermelde regeling is het Besluit omgevingsrecht. Artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht vermeldt de activiteiten waarvoor onder afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning kan worden verleend. Daarnaast vermelden artikel 2 en 3 in welke gevallen bouwwerken vergunningvrij kunnen worden opgericht. De betreffende bepalingen uit het Besluit omgevingsrecht zijn vermeld in de bijlage bij dit advies.

4. Bespreking bezwaren

Het college heeft de vergunning verleend onder afwijking van het bestemmingsplan en met toepassing van artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, omdat volgens artikel 19.1 van de Beheersverordening buitengebied Haren alleen recreatiewoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding “recreatiewoning”. Ter plekke geldt weliswaar de bestemming Recreatie- Verblijfsrecreatie en volgens de bestemmingsomschrijving in artikel 19.1 is een kampeerterrein met beheersgebouwen toegestaan, maar het kampeerterrein heeft niet de aanduiding “recreatiewoning”. Volgens artikel 2.12 van de Wabo kan alleen met toepassing van het Besluit omgevingsrecht een vergunning worden verleend als er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Bezwaarde vindt dat de vergunning strijdig is met het ruimtelijk beleid en met de waarden die het bestemmingsplan beschermt. Bezwaarde vindt dat de recreatiewoning een verdere verdichting en verstening van het landschap tot gevolg heeft, die al was veroorzaakt door de reeds bestaande bebouwing op het perceel, die onlangs nog is uitgebreid.

De commissie meent dat in deze procedure uitsluitend de omgevingsvergunning voor de recreatiewoning beoordeeld moet worden. De bestaande bebouwing is geen onderdeel van de verleende vergunning. Wel speelt (de status van) de bestaande bebouwing een rol in de belangenafweging die moet worden gemaakt, omdat de vergunning is verleend onder afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van het Besluit omgevingsrecht. Daarover heeft het college onder meer het volgende overwogen: *De gevraagde recreatiewoning is vanuit ruimtelijk-economisch standpunt niet bezwaarlijk. Wel geven wij aan dat dit geen opmaat kan betekenen voor meer recreatiewoningen op dat terrein. Wij hebben geen intensieve recreatie op die plek voor ogen; dat wil zeggen: recreatie met (dagelijks) grote bezoekersstromen en waarbij de landschappelijke waarden ondergeschikt zijn aan die van recreatie. Eén extra recreatiewoning brengt het aantal op 19 recreatiehuisjes en zal niet leiden tot een disbalans op dit punt. Vanuit ruimtelijk perspectief is aansluiting gezocht met de bestaande huisjes. Door deze 19^{de} recreatiewoning is dat ‘bebouwingscluster’ af en geeft daarmee een kwalitatief hoogwaardige entree tot de camping.*

De commissie meent dat de status van de bestaande bebouwing, dus de bestaande recreatiewoningen én de bestaande beheersgebouwen, relevant is in deze afweging.

Immers, wanneer de bestaande bebouwing strijdig met de regels zou zijn, dan wordt, door het verlenen van de vergunning voor de recreatiewoning, deze bestaande strijdigheid vergroot.

Bij brief van 8 april 2024 heeft het college gereageerd op vragen van de commissie over de bestaande bebouwing. Het college heeft vermeld dat de bestaande recreatiewoningen vallen onder het overgangsrecht van de Beheersverordening en het college heeft dit toegelicht. Daarnaast heeft het college vermeld dat de recreatiewoningen vergunningvrij mogen worden opgericht op grond van artikel 3 lid 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Verder heeft het college vermeld dat de beheersgebouwen en de uitbreiding daarvan voldoen aan oppervlaktematen die de Beheersverordening voorschrijft. Een deel van deze beheersgebouwen mag vergunningvrij worden opgericht op grond van artikel 2 lid 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Een deel van de beheersgebouwen is wel vergunningplichtig en hiervoor is op 7 en 8 juni 2023 een omgevingsvergunning verleend (oprichten sanitairgebouw en vergroting hoofdgebouw camping). Deze vergunningen zijn inmiddels onherroepelijk.

De commissie kan de door het college gegeven toelichting over de bestaande bebouwing volgen, met uitzondering van de stelling dat 150 m² aan bijgebouwen (opslag, technische ruimte zwembad en overkapping wasplaats) niet meegeteld hoeft te worden bij de berekening van het totaal aantal vierkante meters aan beheersgebouwen, omdat het vergunningvrije bouwwerken betreft. De commissie meent dat alle beheersgebouwen, ongeacht of deze vergunningplichtig of vergunningvrij zijn, moeten worden meegeteld. Dit volgt uit artikel 2.9 van het Besluit omgevingsrecht en uit de rechtspraak over de toepassing van dit artikel, waaronder de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:162. Dit artikel bepaalt het volgende: *bij de vaststelling of het bouwen van een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van bijlage II in achtererfgebied als bedoeld in dat artikellid al dan niet in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, worden reeds aanwezige bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied, bedoeld in dat artikellid, in mindering gebracht op het door het bestemmingsplan of de beheersverordening toegestane maximum van die bouwwerken.*

Dit betekent dat deze 150 m² aan beheersgebouwen ook meegeteld moet worden bij de vraag of het volgens artikel 19.2.2. lid a. van de Beheersverordening toegestane maximum van 600 m² wordt overschreden. Met medeneming van deze 150 m² bedraagt de totale oppervlakte aan beheersgebouwen 750 m², en niet 600 m² zoals het college stelt. Dit betekent dat er sprake is van 150 m² aan beheersgebouwen die in strijd met het oppervlakte-maximum van het bestemmingsplan zijn opgericht. Door verlening van de vergunning voor de recreatiewoning wordt deze strijdigheid vergoot met 70 m².

De commissie meent evenwel dat dit gegeven niet hoeft te leiden tot herroeping van de verleende vergunning. In de eerste plaats niet omdat het genoemde oppervlakte-maximum niet geldt voor recreatiewoningen. Daarnaast meent de commissie dat er door verlening van de vergunning van de recreatiewoning geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo. Evenmin is er sprake van een onevenredige aantasting van de belangen die de verschillende bestemmingen in de Beheersverordening beschermen. Daarbij neemt de commissie de volgende omstandigheden in aanmerking.

Volgens artikel 19.1 van de beheersverordening is binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie een kampeerterrein toegestaan met de bijbehorende beheersgebouwen met

de bijbehorende tuinen, erven, terreinen, waterlopen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, wegen, straten, paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Weliswaar zijn bij recht geen recreatiewoningen toegestaan, maar dit betekent wel dat de ruimtelijke uitstraling van (het gebruik als) een kampeerterrein (zoals zichtbaarheid van kampeermiddelen en beheersgebouwen en ook geluid- en lichtuitstraling) bij recht is toegestaan. Daarnaast is het kampeerterrein omzoomd door bomen en struiken en is het kampeerterrein iets lager gelegen dan de omgeving. Hierdoor is de bebouwing op het kampeerterrein – waaronder de nu vergunde recreatiewoning – vanaf de openbare weg grotendeels aan het zicht onttrokken en in ieder geval niet beeldbepalend. Ook betekent dit dat de door bezwaarde bepleite openheid van het gebied vooral wordt doorbroken door de reeds bestaande begroeiing rondom het terrein en – in mindere mate – door de bestaande bebouwing die hier grotendeels legaal staat. Door de vergunningverlening is er geen sprake van een aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de essen, als bedoeld in artikel 44 van de Beheersverordening. De commissie meent dat de recreatiewoning in relatie tot het reeds bestaande beeld en het totale oppervlak van het kampeerterrein van 44000 m², een bescheiden ruimtelijke uitstraling heeft en niet een zodanige verstoring oplevert van de omgeving dat om die reden de vergunning geweigerd zou moeten worden.

Ten aanzien van de bestemming Waarde-Archeologie 2 merkt de commissie het volgende op. Artikel 32.2 van de Beheersverordening bepaalt dat op de gronden met de deze bestemming geen bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd. Artikel 32.3 geeft de mogelijkheid om in afwijking van dit verbod een omgevingsvergunning te verlenen als op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Het bedrijf Econsultancy heeft een archeologisch (proefsleuven)onderzoek ter plekke gedaan. In het archeologisch rapport van 15 december 2022 wordt onder meer het volgende vermeld: *Op basis van het verkennend booronderzoek blijkt dat er sprake is van een verstoorde bodemopbouw. Bij de uitgevoerde graafwerkzaamheden is de top van het dekzand verstoord geraakt. Bovendien is sprake van verspoeld dekzand, een aanwijzing voor de ligging in relatief laaggelegen gebied. Alleen boring 6 is de bodem nog relatief intact, maar hier is sprake van een laagte, die naar verwachting niet gunstig was voor bewoning. Op basis van bovenstaande resultaten kan de verwachting worden bijgesteld naar een lage verwachting voor alle archeologische perioden. Op grond van de resultaten van het verkennend booronderzoek wordt door Econsultancy de aanbeveling gedaan om binnen het plangebied geen verder vervolgonderzoek te laten uitvoeren en om het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkeling.*

Gezien het bovenstaande meent de commissie dat door de vergunningverlening geen archeologische waarden worden aangetast. Wel had het college, zoals het zelf ook heeft geconstateerd in de brief van 8 april 2024, ontheffing van het bouwverbod in artikel 32.2 moeten verlenen met een binnenplanse afwijking als bedoeld in artikel 32.3 van de Beheersverordening. De commissie adviseert het college om dit motiveringsgebrek te herstellen in het besluit op bezwaar door deze afwijkmogelijkheid alsnog toe te passen.

Over het bezwaar dat onduidelijk is wat er precies is vergund en dat de vergunde recreatiewoning als bedrijfswoning zal worden gebruikt merkt de commissie het volgende op. Vergunninghouder heeft tijdens de hoorzitting desgevraagd verklaard dat hij de woning niet als bedrijfswoning gaat gebruiken en dat deze als recreatiewoning zal worden gebruikt. Daarnaast constateert de commissie dat de aanvraag is ingediend voor een “recreatiewoning camping Onnen” en dat omgevingsvergunning is verleend “voor het oprichten van een recreatiewoning”. Dit betekent dat het duidelijk is waarvoor de vergunning is verleend en dat

het op te richten gebouw moet worden gebruikt conform de vergunning, dus als recreatiewoning. Bovendien is een mogelijk van de vergunning afwijkend gebruik geen grond om de vergunning alsnog te weigeren. Dit zou uitsluitend een reden kunnen zijn om handhavend op te treden en vergunninghouder te gelasten om het met de vergunning strijdige gebruik te beëindigen. In dit verband merkt de commissie op dat artikel 19.4 van de Beheersverordening bepaalt dat onder met de bestemming strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen: *het gebruik van de gronden en gebouwen voor permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning.*

Verder zijn bezwaren opgeworpen over het gebruik van de (voormalige) dienstwoning. Deze woning is verkocht aan een derde die deze woning permanent bewoond en het betreffende perceel is inmiddels kadastraal gescheiden van het perceel van het kampeerterrein. De commissie meent dat de wijze waarop deze voormalige dienstwoning wordt gebruikt niet relevant is voor de vraag of het college op juiste gronden een vergunning voor de recreatiewoning heeft verleend. Daarnaast meent de commissie dat de bezwaren over het gebruik van de voormalige dienstwoning niet in deze procedure ter beoordeling staan. Bezwaarde heeft hierover een handhavingsverzoek ingediend en hierover een besluit ontvangen dat een afwijzing van zijn verzoek inhoudt. Tegen dit besluit is geen bezwaar gemaakt.

5. Advies van de commissie

Het bezwaarschrift ongegrond verklaren en het bestreden besluit in stand laten onder aanvulling van de motivering zoals in dit advies is vermeld

de voorzitter,

de secretaris,

5.1.2e

5.1.2e

Bijlage 1 Door bezwaarde overgelegde foto's tijdens de hoorzitting



Bijlage 2 Regelgeving

Beheersverordening buitengebied Haren

Artikel 1 Begrippen

1.19 beheersgebouw:

gebouwen ten behoeve van beheer en dienstverlening van het recreatieterrein, waaronder een horecavoorziening in de vorm van een kantine/restaurant, sanitaire voorzieningen en onderhoud;

Artikel 19 Recreatie - Verblijfsrecreatie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kampeerterrein met beheersgebouwen;
 - b. recreatiewoningen, **uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'**
 - c. wonen ten behoeve van het kampeerterrein;
- met de daarbij behorende:
- d. tuinen, erven, terreinen, waterlopen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, wegen, straten, paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de afstand van gebouwen tot de perceelgrens ten minste 5 m zal bedragen.

19.2.2 Beheersgebouwen

Voor het bouwen van beheersgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m² per gebouw, met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 600 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 m en 7,5 m;
- c. de dakhelling zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

19.2.3 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 45 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de dakhelling zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;
- d. de oppervlakte van bijgebouwen bij een recreatiewoning bedraagt niet meer dan 6 m²;
- e. de goothoogte van een bijgebouw bij een recreatiewoning bedraagt niet meer dan 3 m;
- f. de dakhelling van een bijgebouw bij een recreatiewoning bedraagt niet meer dan 60°.

19.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel ten hoogste het bestaande aantal;
- b. de oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bedrijfswoning en bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen;

- e. de goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50 m².

19.2.5 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 ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 10 m.

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

32.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

De gebouwen die bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening zijn hiervan uitgezonderd.

39.1 Bestemmingsomschrijving

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

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

39.2 Specifieke gebruiksregels

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

- het kappen of rooien van houtsingels.

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Reliëf' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de herkenbaarheid van de hoogtes (reliëf) in het landschap en daarmee samenhangende geomorfologische en cultuurhistorische waarden in de vorm van glaciale ruggen, te weten de Hondsrug, alsook de landschappelijk waardevolle essen.

40.2 Specifieke gebruiksregels

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

- het diepploegen, egaliseren en/of afschuiven van de in lid 39.1 omschreven glaciale ruggen.

44.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

44.1.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' tevens ten behoeve van:

- a. de drinkwaterwinning;
- b. de drinkwaterproductie;
- c. de drinkwaterdistributie;
- d. de bescherming van de grondwaterkwaliteit;

mag worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 2 m mag bedragen.

44.4 Overig - es

44.4.1 Waarden

De voor 'overig - es' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de essen.

44.4.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze beheersverordening wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere meerjarige opgaande teeltvormen, met uitzondering van de gronden die zijn bestemd als Agrarisch – Kwekerij.

Besluit omgevingsrecht

Hoofdstuk II. Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist

Artikel 2

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

1. (...)

2. (...)

3. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:

1°. 5 m,

2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en

3°. het hoofdgebouw,

- b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

1°. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;

2°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,

c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,

d. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag,

e. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,

f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:

1°. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,

2°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,

3°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,

g. niet aan of bij:

1°. een woonwagen,

2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben,

3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;

4. (...)

5. (...)

Hoofdstuk III. Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist

Artikel 3

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:

1. (...)

2. een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 5 m, en

b. de oppervlakte niet meer dan 70 m²;

3. (...)

Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
- b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;

2. (...)