

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3 Wonen.....	7
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	11
Artikel 4 Anti-dubbeltelregelbepaling	11
Artikel 5 Algemene Bouwregels	12
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	13
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 8 Overige regels.....	15
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	16
Artikel 9 Overgangsrecht	16
Artikel 10 Slotregel.....	17
HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN BIJ DE REGELS	18
Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen....	18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan Buitengebied 1998, Rhederweg 49 van de gemeente Westerwolde;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1950.BP2208-vs01 met de bijbehorende regels;

3. aan-huis-verbonden beroep:

een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

4. 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;

5. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

6. agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

7. agrarisch gebruik:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die zowel ten behoeve van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering als hobbymatig worden gebruikt;

8. bebouwing:

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

9. bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;

10. bed & breakfast

het aanbieden van een kortstondig recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt;

11. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

12. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

13. bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

14. bouwen:

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

15. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

16. bouwperceel:

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

17. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

18. bouwvlak:

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

19. bouwwerk:

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

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;

21. erf:

het bouwperceel, voor zover binnen het bouwvlak gelegen;

22. erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

23. gebouw:

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

24. hoofdgebouw:

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

25. horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

26. huishouden:

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede begrepen de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van verwanten of andere personen en met een gezin gelijk te stellen samenlevingsvormen;

27. kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

28. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

een bedrijf dat in of bij een woonhuis met behoud met woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk;

29. logiesverstrekkend bedrijf:

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt, waarbij de logieseenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf; naast het verstrekken van logies worden accommodaties aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

30. mantelzorg:

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan een persoon uit het sociale netwerk die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

31. overkapping:

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

32. paardrijbak:

aan daarvoor ingericht stukje terrein ten behoeve van paardrijactiviteiten met een hek eromheen;

33. peil:

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien op of in het water wordt gebouwd:
 1. de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

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

35. windmolen

een bouwwerk voor het opwekken van elektriciteit uit wind;

36. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, bewoning in de vorm van kamerverhuur daaronder niet begrepen;

37. woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

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

b. 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;

c. de breedte / diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);

d. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

e. 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;

f. de inhoud van een bouwwerk:

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

g. de oppervlakte van een bouwwerk:

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

h. De ashoogte van een windmolen:

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woonhuis en de bijbehorende bouwwerken bij dat woonhuis, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in bijlage 1;
 2. een bed & breakfast;met daaraan ondergeschikt:
 - b. woonstraten en paden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. water;met de daarbijbehorende:
 - g. tuinen en erven;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 genoemde gebouwen geldt de volgende regel:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 300 m² bedragen, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een woonhuis worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 2, waarbij geldt dat deze in één gezamenlijk hoofdgebouw moeten worden gebouwd;
- c. het hoofdgebouw zal in de bestaande voorgevellijn moeten worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of in verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de afstand van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- c. de goothoogte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de dakhelling van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
- e. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de hoofdgebouwen zal ten hoogste 30,00 m bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2 sub c in die zin dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2 sub d in die zin dat de dakhelling van een (hoofd)gebouw wordt verkleind c.q. dat een (hoofd)gebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- c. het bepaalde in lid 3.2.2 sub e in die zin dat de dakhelling van gebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 80°;
- d. het bepaalde in lid 3.2.2 sub f in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- e. het bepaalde in lid 3.2.3 sub a in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping minder dan 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of in verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 3.2.3 sub b in die zin dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- g. het bepaalde in lid 3.2.3 sub c in die zin dat de goothoogte van aan- of uitbouw of een bijgebouw wordt verhoogd;
- h. het bepaalde in lid 3.2.3 sub d in die zin dat de dakhelling van gebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 80°;
- i. het bepaalde in lid 3.2.4 sub b in die zin dat een windmolen mag worden opgericht mits:
 1. de (as)hoogte ten hoogste 15,0 m bedraagt;
 2. de windmolen achter het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 3. de positie van de windmolen op een logische wijze wordt verankerd;
 4. de windmolen in zijn verschijningsvorm in werkende en in de rusttoestand een evenwichtig beeld vertoont.

3.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel tenzij het productiegebonden detailhandel betreft;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien er sprake is van een vergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken zodanig dat sprake is van meer dan drie bed- en breakfastkamers;
- f. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken.

3.5.2 Afwijken van de gebruiksregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.5.1 sub f, mits:

- a. de paardrijbak dient voor het eigen hobbymatige gebruik;
- b. de paardrijbak in een landschappelijk aanvaardbare wijze wordt ingepast;
- c. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd;
- d. de afstand tussen de paardrijbak en woningen van derden minimaal 50 meter bedraagt;
- e. er ten behoeve van de paardrijbak geen lichtmasten worden geplaatst.

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

3.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verwijderen van beplanting met een oppervlakte van ten minste 50 m².

3.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare voorzieningen.

3.6.3 Toetsingscriteria

De in lid 3.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregelbepaling

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 5 Algemene Bouwregels

5.1 Bouwregels

- a. De bouwgrenzen mogen, in afwijking van deze regels, uitsluitend worden overschreden door:
1. 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 1,50 m;
 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

5.2 Aanvullende werking welstandscriteria

De in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. de stalling en opslag van caravans, boten, oldtimers en dergelijk anders dan in bouwwerken;
- g. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Bevoegdheid

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;

7.2 Voorwaarden

De in lid 7.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeerregelgeving

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen wordt de omgevingsvergunning slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor parkeren;
- b. de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's bij, in, op of onder het gebouw, zoals gesteld onder sub a., wordt op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 - december 2018, of de meest actuele uitgave), dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Westerwolde ten aanzien van parkeren bepaald.

8.2 Laden of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan laad- en losvoorzieningen wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksverandering slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, aan, bij, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan;
- b. van voldoende mate van laad- en losvoorzieningen voor het laden en lossen van goederen zoals bedoeld in sub a. is sprake indien is voldaan aan de normen zoals opgenomen in het ASVV 2021 (uitgave van het CROW), dan wel het geldende ASVV (uitgave van het CROW) zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a. voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het uitwerken of het wijzigen.

8.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 8.1 en 8.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

8.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 8.1 en 8.2 is slechts mogelijk, indien;

- a. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot verkeersonveilige situaties;
- c. bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3 een parkeeronderzoek wordt overgelegd dat aantoont dat kan worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor het parkeeronderzoek worden de richtlijnen van het CROW gehanteerd.

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 gebouwd kan worden 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid 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 sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid 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. Sublid 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 Buitengebied 1998, Rhederweg 49' van de gemeente Westerwolde.

Hoofdstuk 5 Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen

- a. Uitoefening van (para)medische beroepen, waaronder:
 - 1. Individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, verloskundige, homeopaat, therapeut, orthodontist acupuncturist enzovoort
 - 2. individuele praktijk dierenarts.
- b. Kledingmakerij
 - 1. (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;
 - 2. woningstofferderij.
- c. Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend.
- d. Reparatiebedrijfjes, waaronder:
 - 1. Schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud- en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten;

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven en las- en montagebedrijven uitgezonderd.

- e. Kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, waaronder:
 - 1. timmerman, metselaars, stukadoor, klussenbedrijf, loodgieter, elektricien, schilder, naaister, hoedenmakerij, pottenbakkerij, instrumentenmakerij, kaarsenmaker, lijstenmakerij, zadelmakerij.
- f. Advies- en ontwerpbureaus, zoals:
 - 1. Reclame ontwerp, grafisch ontwerp en architect.
- g. (Zakelijke) dienstverlening, waaronder:
 - 1. notaris, advocaat, accountant, juridisch adviseur, assurantie-/verzekeringsbemiddeling, exploitatie en handel in onroerende zaken, tolk, catering service, bezorgservice en koeriersdiensten, ICT-bedrijven, e-commerce, web designer, computerservice.
- h. Overige dienstverlening, zoals:
 - 1. kappersbedrijf, schoonheidssalon, tattooshop, kinderdagopvang, fotostudio, nagelstudio, hondentrimsalon, zorg- en dagbesteding, persoonlijke verzorging.

In ieder geval zijn geen sex- en prostitutiebedrijven toegestaan.

- i. Onderwijs
 - 1. Autorijschool;
 - 2. onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.
- j. Voorzieningen ten behoeve van kunst en kunstnijverheid, zoals:
 - 1. Galerie/expositieruimte, ruimte voor toegepaste kunst, beeldende kunst, atelier, beeldentuinen.
- k. Voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie, zoals:
 - 1. Theetuin/theeschenkerij

Voor de toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid is mede het volgende toegestaan:

- ruimte voor workshops en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten met het daarbij behorende ondergeschikte verstrekking van dranken en kleine versnaperingen, mits hiervoor geen aparte horecaruimtes worden ingericht;
- opslag en stalling van goederen en producten, waaronder caravans, in gebouwen, opslag van gevaarlijke stoffen is uitgesloten.

De vormen van bedrijvigheid zijn slechts toegestaan zonder toonbankfunctie.

Deze lijst is niet limitatief. Voor alle categorieën, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps/bedrijfsmatige activiteit, geldt dat, de activiteit met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bijgebouw bestemd voor wonen doeleinden.