

Kopie van planregels behorende bij bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans' met identificatie NL.IMRO.1895.11BP0006-0401.

Voor een volledige toelichting en alle geldende regels op bovengenoemde percelen verwijs ik graag door naar het digitale plan: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.1895.11BP0006-0401/pt_NL.IMRO.1895.11BP0006-0401.xml#NL.IMRO.PT.s800

Hieronder treft u de regels met betrekking tot de enkelbestemming 'artikel 8 Woongebied' en de enkelbestemming 'artikel 55 Nieuwe initiatieven'.

Artikel 8 Woongebied _

Een toelichting op dit deelgebied en de regels is opgenomen in paragraaf [3.10](#)

8.1 Ambitie _

Ambitie

In het deelgebied 'Woongebied' is het over het algemeen goed wonen en dat moet zo blijven. Er zijn woningen voor alle doelgroepen, ook voor starters en ouderen. De leefbaarheid van het dorp is belangrijk, dit komt tot uitdrukking in rust en ruimte en een groene omgeving. Aandachtspunten zijn het beheer van de openbare ruimte en de inrichting en het gebruik van het privé terrein. Ruimtelijke kwaliteit en uitstraling is punt van aandacht.

8.2 Welke functies zijn toegestaan op deze locatie _

Welke functies zijn toegestaan op deze locatie

In het woongebied is primair de functie wonen toegestaan. Daarnaast zijn activiteiten toegestaan die passen in een woonomgeving waarbij het werken in de vorm van lichte bedrijvigheid, waaronder (maatschappelijke) dienstverlening, ondergeschikt is aan de woonfunctie en aansluiten bij de 'Ambitie' van dit deelgebied [8.1 \(Ambitie\)](#).

8.3 Welke functies zijn niet toegestaan op deze locatie _

Welke functies zijn niet toegestaan op deze locatie

Horecabedrijven, zware bedrijvigheid en seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

8.4 Wat mag ik bouwen op deze locatie _

Wat mag ik bouwen op deze locatie

8.4.1 Wonen _

a Percelen _

De totale oppervlakte van een hoofdgebouw en bijgebouwen bij elkaar opgeteld achter de voorgevel is maximaal:

- a. 200 m², bij een perceel met een kleinere oppervlakte dan 600 m²;
- b. 300 m², bij een perceel met een grotere oppervlakte dan 600 m²;
- c. als de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw en bijgebouwen meer dan de hierboven aangegeven gezamenlijke oppervlakte is, dan geldt de bestaande oppervlakte als maximum oppervlakte;

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf [4.7.1](#)

b Hoofdgebouwen —

Bestaande en nieuwe hoofdgebouwen moeten voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen niet richting een weg of openbaar gebied worden uitgebreid;
- b. de oppervlakte van een hoofdgebouw is maximaal de in lid [a](#) aangegeven oppervlakte;
- c. een hoofdgebouw bestaat uit het bestaande aantal bouwlagen, voorzien van een kap of plat dak;
- d. het aantal bouwlagen van een nieuw hoofdgebouw moet passen in de omgeving van de betreffende locatie en mag worden voorzien van een kap of een plat dak;
- e. een nieuw hoofdgebouw wordt op minimaal 3,00 meter vanuit de erfgrens gebouwd;
- f. bestaande hoofdgebouwen zijn toegestaan op de bestaande locatie, met uitzondering van de vervanging van bestaande hoofdgebouwen.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf [4.7.2](#)

c Bijgebouwen —

Bestaande en nieuwe bijgebouwen moeten voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. de oppervlakte van bijgebouwen is maximaal in lid [a](#) aangegeven oppervlakte;
- b. bijgebouwen worden achter of in lijn met de voorgevel gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet hoger zijn dan 5,5 meter;
- d. een bijgebouw mag worden voorzien van een kap of een plat dak;
- e. een nieuw bijgebouw wordt op minimaal 2,00 meter vanuit de erfgrens gebouwd;
- f. in afwijking van lid e. mag een bijgebouw met een platte afdekking, met een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter, op de erfgrens worden gebouwd;
- g. in afwijking van lid e. mag een bijgebouw met een kap, met een goothoogte van maximaal 3,00 meter, op de erfgrens worden gebouwd;
- h. een nieuw bijgebouw mag aan het hoofdgebouw of los van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- i. bestaande bijgebouwen zijn toegestaan op de bestaande locatie, met uitzondering van de vervanging van bestaande bijgebouwen.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf [4.7.3](#)

8.4.2 Overige functies —

Bestaande gebouwen, overkappingen en bouwwerken zijn toegestaan in de bestaande verschijningsvorm (de oppervlakte, de goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling, de dakvorm en de plaatsing op het bouwperceel). Het perceel mag voor maximaal 80% worden bebouwd.

8.4.3 Overige bouwwerken —

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding achter de voorgevel is maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden achter of in lijn met de voorgevel gebouwd.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf [4.7.4](#)

8.5 Wat moet ik doen als ik een hoofdgebouw of bijgebouw wil wijzigen —

Wat moet ik doen als ik een hoofdgebouw of bijgebouw wil wijzigen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels, zolang bouwwerken passen in het beeld van dit deelgebied en wordt aangesloten op de welstandscriteria ten aanzien van 'plaatsing' en 'hoofdvorm', zoals vermeld in de welstandsnota [Welstandsnota Beeldkwaliteit gebouwde omgeving](#). Hiervoor kunt u een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Verandering van een gebouw of nieuwbouw van een gebouw is alleen toegestaan als een omgevingsvergunning is verleend. Voordat de aanvraag wordt ingediend is vooroverleg nodig met de gemeente, zie ook lid [55](#) (**Nieuwe initiatieven**).

Artikel 55 Nieuwe initiatieven _

55.1 Algemene randvoorwaarden _

Algemene randvoorwaarden

- a. het nieuwe initiatief moet passend zijn in één (of meerdere) van de drie lagen in Bad Nieuweschans, zoals omschreven in [Bijlage 2](#) van de toelichting;
- b. het nieuwe initiatief moet voldoende onderbouwd zijn conform de voorwaarden 'Ladder duurzame verstedelijking';
- c. nieuwe bouwinitiatieven moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals omschreven in de welstandsnota [Welstandsnota Beeldkwaliteit gebouwde omgeving](#);
- d. nieuwe initiatieven moeten passen binnen de stedenbouwkundige structuur van Bad Nieuweschans;
- e. er moet sprake zijn van een goede stedenbouwkundig- en landschappelijk verantwoorde inpassing;
- f. woningbouw moet passen binnen de geldende gemeentelijke Woonvisie.

55.2 Randvoorwaarden verbrede reikwijdte _

Randvoorwaarden verbrede reikwijdte

- a. de inrichting van het openbaar gebied is gericht op een gezonde leefomgeving, is uitnodigend voor sport en bewegen en ingericht op de oudere mens. Zie ook [Samen werken aan positieve gezondheid \(Positief gezondheidsbeleid 2017-2020 \)](#);
- b. de inrichting van de openbare ruimte draagt door een uitnodigend, toegankelijk en veilig karakter bij aan de sociale samenhang;
- c. nieuwe initiatieven leveren een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in het dorp. Zie ook [Omgevingsvisie gemeente Oldambt](#);
- d. nieuwe initiatieven dragen bij aan een duurzame en gezonde leefomgeving. Zie ook [Omgevingsvisie gemeente Oldambt](#).

55.3 Randvoorwaarden fysieke leefomgeving _

Randvoorwaarden fysieke leefomgeving

- a. het nieuwe initiatief moet voldoen aan de randvoorwaarden zoals omschreven in [Hoofdstuk 6 Milieu- en omgevingsaspecten](#) en/of paragraaf [5.4 Gemeentelijk beleid](#) en aan de onderstaande randvoorwaarden:
 1. de capaciteit van de omliggende wegen is voldoende voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
 2. er moet worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009', zie paragraaf [6.1 Bedrijven en milieuzonering](#);
 3. een goed woon- en leefklimaat wordt nagestreefd voor wat betreft geurhinder, zie paragraaf [6.2 Geur](#);
 4. er vindt geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaats, zie paragraaf [6.6 Ecologie](#);
 5. de bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie, zie paragraaf [6.3 Bodem](#);
 6. de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed, zie paragraaf [6.7 Water](#) ;
 7. een toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd, zie paragraaf [6.7 Water](#);
 8. er is geen nadelige invloed op oppervlaktewateren en waterkeringen, zie paragraaf [6.7 Water](#);
 9. er worden geen nieuwe zeer kwetsbare-, beperkt kwetsbare- en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contouren van inrichtingen, transportroutes of leidingen gerealiseerd tenzij wordt voldaan aan de regels met betrekking tot veiligheidszones (Artikel [50](#), [51](#), [52](#) en [53](#)) zie paragraaf [6.10 Externe veiligheid](#);
 10. voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats, zie paragraaf [6.10 Externe veiligheid](#);
 11. geen nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de wettelijke vastgestelde geluidzones en binnen het gebied voorzien van de zone '[Industrielawaai](#)', tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder;
 12. er vindt geen onevenredige aantasting plaats aan de archeologische- en cultuurhistorische waarden plaats;

13. er moet worden voldaan aan de gestelde geldende luchtkwaliteitseisen.

55.4 Procedure- en beoordelingsregels __

Procedure- en beoordelingsregels

55.4.1 Gemeentelijk vooroverleg __

Voordat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dient de initiatiefnemer in overleg te treden met de gemeente Oldambt met als doel de nieuwe activiteit voor te bespreken, de haalbaarheid te beoordelen en in beeld te brengen welke documenten bij de aanvraag gevoegd moeten worden om een volledige toets aan dit plan uit te kunnen voeren.

55.4.2 Overleg Ketenpartners __

Voordat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dient de initiatiefnemer in overleg te treden met de ketenpartners (o.a. provincie Groningen, het waterschap en de Veiligheidsregio) met als doel de nieuwe activiteit voor te bespreken, de haalbaarheid te beoordelen en in beeld te brengen welke documenten bij de aanvraag gevoegd moeten worden om een volledige toets aan dit plan uit te kunnen voeren.

55.4.3 Dialoog met de omgeving __

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit wordt aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken.
- b. Als burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken, verstrekt de aanvrager bij de aanvraag gegevens over hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.