

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf

Artikel 4 Agrarisch - Cultuurgrond

Artikel 5 Bedrijf

Artikel 6 Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation

Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorziening

Artikel 8 Bos

Artikel 9 Cultuur en ontspanning

Artikel 10 Detailhandel

Artikel 11 Groen

Artikel 12 Horeca

Artikel 13 Maatschappelijk

Artikel 14 Recreatie - Jachthaven

Artikel 15 Recreatie - Verblijfsrecreatie

Artikel 16 Recreatie - Volkstuin

Artikel 17 Sport

Artikel 18 Sport - Manege

Artikel 19 Verkeer

Artikel 20 Verkeer - Verblijf

Artikel 21 Water

Artikel 22 Wonen - 1

Artikel 23 Wonen - 3

Artikel 24 Wonen - Wooncentrum

Artikel 25 Leiding - Gas

Artikel 26 Waarde - Archeologie 1

Artikel 27 Waarde - Archeologie 2

Artikel 28 Waarde - Archeologie 3

Artikel 29 Waarde - Archeologie 4

Artikel 30 Waarde - Groene linten

Artikel 31 Waarde - Inversieruggen en karakteristieke laagten

Artikel 32 Waarde - Open gebied

Artikel 33 Waterstaat - Waterkering

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 34 Anti-dubbelregel

Artikel 35 Algemene bouwregels

Artikel 36 Algemene gebruiksregels

Artikel 37 Algemene aanduidingsregels

Artikel 38 Algemene afwijkingsregels

Artikel 39 Overige algemene regels

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 40 Overgangsrecht

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 het plan:

het bestemmingsplan Nieuwolda, De Kamp, Nieuw Scheemda en 't Waar met identificatienummer NL.IMRO.1895.13BP0005-0401 van de gemeente Oldambt;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

### 1.3 aan- of uitbouw:

een gebouw, dat als een afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.4 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;

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

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 en waarbij het woonhuis de uitstraling van de woonfunctie behoudt. Een voorbeeldlijst is opgenomen in bijlage 3 onder categorie A;

### 1.7 achtererf:

het gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gelegen;

### 1.8 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

### 1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek naar archeologische waarden (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;

### 1.10 archeologisch waardevol gebied

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit de omgeving;

### **1.11 archeologische verwachtingswaarde:**

een aan een gebied toegekende waarde die aangeeft dat ter plaatse de trefkans op archeologische vondsten hoog is;

### **1.12 archeologische waarde:**

waarde die aan een gebied is toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

### **1.13 bebouwing:**

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

### **1.14 bebouwingspercentage:**

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een erf aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

### **1.15 bed & breakfast**

een horecagelegenheid, die met behoud van de woonfunctie door ten minste de hoofdbewoner in een woning wordt uitgeoefend en die voorziet in het verstrekken van nachtverblijf voor maximaal vier personen voor korte tijd, waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten ondergeschikt is;

### **1.16 bedrijfsgebouw**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

### **1.17 bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

### **1.18 bedrijfswoning:**

een woning op een bouwperceel met een bedrijfsbestemming die wordt bewoond door de eigenaren of huurders, tevens gebruikers van de bedrijfsbebouwing die op hetzelfde bouwperceel aanwezig is. Hierbij geldt dat de bedrijfsbebouwing structureel voor bedrijfsmatige activiteiten gebruikt moet worden.

### **1.19 beperkt kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

### **1.20 bestaand:**

ten aanzien van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

### **1.21 bestaand gebruik:**

het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

### **1.22 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.23 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.24 bijgebouw:**

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

### **1.25 bouwen:**

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

### **1.26 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

### **1.27 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

### **1.28 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, gelegen achter de gevellijn met dezelfde bestemming, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

### **1.29 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

### **1.30 bouwvlak:**

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

### **1.31 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;

### **1.32 bouwwerk, geen gebouw zijnde**

Een bouwwerk geen gebouw zijnde is een bouwwerk of gedeelte daarvan voor zover dat niet in een gebouw ligt;

### **1.33 overkapping:**

een overkapping mag wel eigen wanden hebben, maximaal 2 wanden in totaal;

### **1.34 cultuurgrond**

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden (gronden ten behoeve van houtteelt daaronder begrepen) met uitzondering van bosgronden;

### **1.35 cultuurhistorische waarden:**

waarden die zijn ontstaan door het gebruik door de mens in de loop van de geschiedenis en die behouden dienen te worden;

### **1.36 daghoreca:**

een horecabedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het tegen vergoeding verstrekken van voedsel, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de dag en het begin van de avond, zoals een snackbar, cafetaria, broodjeshuis of restaurant;

### **1.37 dagrecreatie**

een vorm van recreëren die zich beperkt tot één dag (zonder overnachting), dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld kamperen en dergelijke waarbij men zich voor meerdere dagen van huis begeeft;

### **1.38 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;

### **1.39 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, logopedie en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf;

### **1.40 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

### **1.41 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

### **1.42 erf:**

een al dan niet bebouwd bouwperceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

### **1.43 evenementen**

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter die plaats vindt/plaatsvindend in de openlucht of in (tijdelijke) onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

### **1.44 gebouw:**

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

### **1.45 geluidgevoelige objecten:**

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

### **1.46 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

#### **1.47 gevellijn:**

een langs de naar de weg gekeerde gevel als zodanig aangeduide lijn;

#### **1.48 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:**

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, zoals een melkveehouderij, een akkerbouwbedrijf of een biologisch veehouderijbedrijf, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

#### **1.49 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;

#### **1.50 hoofdgebouw:**

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

#### **1.51 horecabedrijf:**

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

#### **1.52 horeca categorie 1:**

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms, snackbars, cafetaria's en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

#### **1.53 houtopstand:**

hakhout, een houtwal of een of meer bomen;

#### **1.54 huishouden:**

één of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn;

#### **1.55 huisvesting in verband met mantelzorg:**

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

#### **1.56 intensieve veehouderij:**

agrarische bedrijfsvoering, zelfstandig of als neventak, gericht op het geheel of nagenoeg geheel in gebouwen houden van varkens, pluimvee, vleeskalveren en vleesstieren alsmede pelsdieren, met uitzondering van het biologisch houden van dieren overeenkomstig de geldende biologische regelgeving;

#### **1.57 kampeermiddel:**

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

### **1.58 karakteristieke gebouwen**

gebouwen die behoren tot het cultureel erfgoed vanwege hun cultuurhistorische waarde, architectonische en/of kunsthistorische waarde, situationele en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid;

### **1.59 kas:**

gebouw van glas voor het kweken van planten en groenten;

### **1.60 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:**

de in bijlage 3 onder categorie B genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

### **1.61 kwetsbaar object:**

een kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;

### **1.62 kunstwerk:**

een bouwwerk dat uitsluitend is bedoeld als kunstuiting;

### **1.63 landbouwmechanisatiebedrijf:**

een inrichting voor handel in en reparatie van landbouwwerktuigen en -machines, (metaal)constructiewerk, alsmede handel in en verkoop van ijzerwaren, gereedschappen en verdere aanverwante artikelen;

### **1.64 landschappelijke waarden:**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied en de herkenbaarheid van het historische ontwikkelingsproces;

### **1.65 levensloopwoning**

een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus die ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel in pandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

### **1.66 maatschappelijke voorzieningen:**

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

### **1.67 manege:**

een bedrijf met een publieksgericht karakter, dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het stallen van paarden/pony's en/of het berijden van paarden/pony's, waaronder begrepen lesgeven, verhuur en het houden van wedstrijden en/of andere hippische evenementen;

### **1.68 mantelzorg:**

hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen

personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep;

#### **1.69 mast:**

verticale paal ter bevestiging of geleiding van voorwerpen op een niveau dat boven grond gelegen is;

#### **1.70 mestsilos:**

een constructie van beton, hout of staal bekleed met folie of beton, dan wel een gemetselde constructie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven ten behoeve van de opslag van mest. Onder een mestsilos wordt niet begrepen een mestkelder, zijnde een volledig ondergrondse bak, die is gecombineerd met een gebouw;

#### **1.71 natuurlijke waarden:**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Wet natuurbescherming steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

#### **1.72 normaal onderhoud:**

onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem;

#### **1.73 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**

een agrarische bedrijfsvoering op de wijze van een intensief veehouderijbedrijf, een intensief kwekerijbedrijf of een bijzondere dierenhouderij;

#### **1.74 niet-zelfstandige woning**

een woning welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een persoon of huishouden kan worden bewoond, zonder dat deze daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen - zoals sanitair, kookgelegenheid, wasgelegenheid - buiten de woning;

#### **1.75 nutsgebouw**

een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations en gemalen;

#### **1.76 nutsvoorziening**

een voorziening ten behoeve van milieuvoorzieningen, de telecommunicatie, de waterhuishouding, natuurbeheer en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval wordt verstaan bergbezinkbassins, centrale voorzieningen voor de afvalinzameling en zendmasten;

#### **1.77 ondergeschikte detailhandel**

detailhandel die als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

#### **1.78 openbare bestemming**

een bestemming die betrekking heeft op het openbare gebied waaronder begrepen, openbare wegen, groenvoorzieningen en waterlopen;

#### **1.79 paal:**



langwerpig voorwerp dat rechtop in de grond staat;

### **1.80 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  - 1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  - 1. de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
  - 1. het Normaal Amsterdams Peil;

### **1.81 privacyscherm**

een bouwwerk in de vorm van een scherm om een terras mee af te scheiden;

### **1.82 productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gekweekt, gerepareerd en /of toegepast worden in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

### **1.83 prostitutie:**

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

### **1.84 recreatiewoning**

een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;

### **1.85 risicovolle inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

### **1.86 risicogevoelig bouwwerk cq. risicogevoelig object:**

bouwwerken en andere objecten, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

### **1.87 rondvaartboot:**

een boot waarmee toeristen een boottocht kunnen maken via een toeristisch interessante vaarroute;

### **1.88 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 ieder 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;

### **1.89 stacaravan:**

een zelfstandig verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken;

### **1.90 standplaats detailhandel**

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

### **1.91 supermarkt:**

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;

### **1.92 terrein:**

door een type landgebruik gekarakteriseerd zichtbaar begreemd stuk grond, niet zijnde weg, spoorbaan of water;

### **1.93 veldschuur:**

een vrij buiten een bedrijfskavel of bestemmingsvlak in het open veld staande schuur, die wordt gebruikt voor het bieden van schuilgelegenheid voor vee, de opslag van agrarisch materieel of agrarische producten en/of niet-agrarische opslag;

### **1.94 vervangende nieuwbouw**

het vervangen van een op hetzelfde perceel aanwezig bestaand gebouw voor een gebouw van gelijke aard, omvang en karakter;

### **1.95 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 kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

### **1.96 voorkeursgrenswaarde:**

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;

### **1.97 vrijgekomen gebouwen:**

gebouwen die blijvend zijn of worden onttrokken aan het gebruik waarvoor ze oorspronkelijk zijn opgericht en/of zijn bestemd;

### **1.98 vuurwerkbedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

### **1.99 woning:**

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

### **1.100 woongebouw**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

### **1.101 woonhuis:**

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

### **1.102 woon- / zorgcentrum**

een gebouw ten behoeve van het beschermd wonen, met niet zelfstandige wooneenheden, bedoeld voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals ouderen of gehandicapten;

### **1.103 zelfstandige woonruimte**

de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning;

### **1.104 zonnepark:**

een ruimtelijk samenhangende, grondgebonden of drijvende installatie voor het opwekken van zonne-energie, groter dan 200 m<sup>2</sup>;

### **1.105 zorgwoning**

een individuele, maar niet-zelfstandige wooneenheid met bijbehorende voorzieningen, bestemd voor de huisvesting van een persoon of een samenwonende groep van personen onder begeleiding of met zorg van professionele zorgverleners.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 de 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 bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens.

### **2.7 ondergeschikte bouwdelen:**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende

daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen ten hoogste 1,50 m bedraagt. Ook dakkapel(len) worden buiten beschouwing gelaten, mits de breedte hiervan totaal niet meer dan 49% van de breedte van het dakvlak bedraagt en de zijanten meer dan 0,5 meter van de zijanten van het dakvlak liggen.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
  - 1. agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
  - 2. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij een bedrijfswoning;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. energievoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder silo's.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 sub a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw of overkapping wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. uitsluitend bestaande bedrijfsgebouwen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor het oprichten van nieuwe gebouwen ten behoeve van het houden van vee, de voorwaarde dat dit uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf;
- d. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. het aantal bedrijfswoningen mag ten hoogste één per bedrijf bedragen;
- f. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.
- g. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- h. de dakhelling van een gebouw mag ten minste 18° bedragen;
- i. de dakhelling van een gebouw mag ten hoogste 60° bedragen.

##### 3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. in of achter het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 5,50 m bedragen.

### **3.2.3 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 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van mestsilo's mag ten hoogste 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van voedersilo's mag ten hoogste 14,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 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. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 sub a in die zin dat gebouwen en overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte van het gebouw of overkapping niet meer dan 10% van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het gebouw of overkapping bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2 sub a in die zin dat een aan- of uitbouw of een bijgebouw minder dan 3,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken, zelfstandig of als neventak ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering', in welk geval een niet-grondgebonden agrarische bedrijf is toegestaan;
- b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten, alsmede tijdelijke opslag van mest, onder voorwaarde dat de mestopslag niet langer dan zes maanden duurt en de mestopslag niet gedurende twee opeenvolgende jaren op dezelfde locatie plaats heeft;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning;
- f. het gebruik van gebouwen voor bewoning, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- g. het gebruik van gebouwen, niet zijnde kassen, zodanig dat, indien de lichtsterkte in de bedrijfsgebouwen meer dan 150 lux bedraagt, de lichtuitstraling vanuit de gevels van de bedrijfsgebouwen tussen 20.00 uur en 6.00 uur met minder dan

90% wordt gereduceerd;

h. het gebruik van gebouwen voor het houden van dieren van meer dan één bouwlaag;

i. het gebruik van gronden ter plaatse van een bestemmingsvlak of een aanduidingsvlak die op een afstand van 50 meter of minder van elkaar zijn gelegen voor het oprichten of vergroten van agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde bestaande agrarische bedrijfsbebouwing, die, gelet op hun organisatorische, functionele of technische verbondenheid, tot hetzelfde bedrijf behoren en waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bestemmingsvlakken of aanduidingsvlakken meer bedraagt dan 1 hectare.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 3.5 sub c. in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van detailhandel in streekeigen producten, mits:

1. de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag bedragen, met een maximum van 120 m<sup>2</sup>;
2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;

b. het bepaalde in lid 3.5 sub d. in die zin dat de gronden worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen, mits:

1. het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen per bouwperceel mag ten hoogste 15 bedragen.

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 3, mits:

- a. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- b. de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
- c. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de vrijkomende gebouwen niet worden vergroot en er geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
- f. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 23 van overeenkomstige toepassing zijn.

## Artikel 4 Agrarisch - Cultuurgrond

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- b. waterlopen en watergangen;
- c. sloten, bermen en beplanting;
- d. groenvoorzieningen;
- e. paden;
- f. een veldschuur, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';

met daaraan ondergeschikt:

- g. nutsvoorzieningen;

h. wegen;

met de daarbijbehorende:

i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **4.2 Bouwregels**

### **4.2.1 Veldschuur**

Voor het bouwen van een veldschuur gelden de volgende regels:

- a. een veldschuur mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goothoogte van de veldschuur mag ten hoogste de bestaande goothoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van veldschuur mag ten hoogste de bestaande bouwhoogte bedragen.

### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. er mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen.

## **4.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het storten van puin en afvalstoffen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten, in de vorm van een gebruik ten behoeve van volwaardige agrarische hoofdberoepsbedrijven;
- c. het opslaan van mest;
- d. het gebruik van cultuurgrond voor houtteelt, tenzij gelegen op gronden die direct aansluiten op agrarisch productiegebied.

# **Artikel 5 Bedrijf**

## **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  - 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2;
  - 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
  - 3. een landbouwmechanisatiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf';
  - 4. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
  - 5. opslag van goederen, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
  - 6. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij een bedrijfswoning;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;

- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. energievoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **5.2 Bouwregels**

### **5.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van de in lid 5.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

### **5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning c.q. in of achter het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning mag ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' in welk geval ten hoogste 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 5,50 m bedragen.

### **5.2.3 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 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. overkappingen worden achter de gevellijn gebouwd;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

## **5.3 Nadere eisen**

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **5.4 Afwijken van de bouwregels**



Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2 sub a in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw minder dan 3,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 5.2.3 sub d in die zin dat een overkapping vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijven, anders dan bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, tenzij het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf', in welk geval een landbouwmechanisatiebedrijf is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden voor de gevellijn van de bedrijfsgebouwen als opslagterrein;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan productiegebonden of aan het ter plaatse gevestigde bedrijf verwante detailhandel, tenzij het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', in welk geval detailhandel is toegestaan;
- d. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gebouwen voor bewoning, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.5 onder a in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 2 onder de categorie 1 en 2, mits:

- a. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd, of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 2 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- b. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

# Artikel 6 Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van een gasdrukmeet- en regelstation;

met de daarbijbehorende:

- b. erven en terreinen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

## 6.2.2 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 3,50 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

## 6.3 Nadere eisen

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

- a. de sociale veiligheid;
- b. de milieusituatie; en
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

# Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorziening

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw bij een platte afdekking mag ten hoogste 4,00 m bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bij een afdekking met een kap mag ten hoogste 4,00 m en 6,00 m bedragen;

### 7.2.2 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 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

# Artikel 8 Bos

## 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
- b. het behoud van de actuele natuurlijke, landschappelijk en cultuurhistorische waarden van bos- en natuurgebieden;
- c. dagrecreatief en educatief medegebruik;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. paden;

met de daarbijbehorende:

- g. terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **8.2 Bouwregels**

### **8.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

## **8.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

## **8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

### **8.4.1 Vergunningplicht**

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

- a. het dempen, graven, verdiepen en verbreden van sloten en andere watergangen;
- b. het rooien en vellen van houtopstanden;
- c. het aanleggen, verharderen en/of verbreden van rijwiel-, voet- en ruiterspaden;
- d. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen;
- e. het verrichten van exploitatieboringen en/of seismologisch onderzoek;
- f. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen.

### **8.4.2 Uitzondering**

Het bepaalde lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

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

### **8.4.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied.

## **Artikel 9 Cultuur en ontspanning**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van een museumgemaal;

met de daarbijbehorende:

- b. ondergeschikte horeca;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- h. wegen, straten en paden;
- i. energievoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **9.2 Bouwregels**

### **9.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

### **9.2.2 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 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

## **9.3 Nadere eisen**

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

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

## **9.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een zelfstandig horecabedrijf.

## **Artikel 10 Detailhandel**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  - 1. detailhandel, waaronder een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
  - 2. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- c. een standplaatslocatie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats';

met daarbijbehorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. wegen, straten en paden;
- j. energievoorzieningen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **10.2 Bouwregels**

### **10.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van de in lid 10.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

### **10.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning c.q. in of achter het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning mag ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 5,50 m bedragen.

### **10.2.3 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 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. overkappingen worden achter de gevellijn gebouwd;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

## **10.3 Nadere eisen**

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 10.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 10.2.3 onder d in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping minder dan 3,00 m achter, dan wel voor de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

## 10.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van gebouwen voor bewoning, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- c. het gebruik van de gronden als standplaats, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats', in welk geval een standplaats is toegestaan.

## Artikel 11 Groen

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen;
- c. paden;
- d. oevers, bermen en beplanting;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. waterlopen en watergangen;
- i. een dierenweide met daarbijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide';

waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden wordt nagestreefd;

met de daarbijbehorende:

- j. verhardingen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Gebouwen ten behoeve van een dierenweide

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een dierenweide gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

#### 11.2.2 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 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

### **11.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

#### **11.4.1 Vergunningplicht**

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

- a. het dempen, graven, verdiepen en verbreden van sloten en andere watergangen;
- b. het rooien en vellen van houtopstanden;
- c. het aanleggen, verharden en/of verbreden van rijwiel-, voet- en ruiterspaden;
- d. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen;
- e. het verrichten van exploitatieboringen en/of seismologisch onderzoek;
- f. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen.

#### **11.4.2 Uitzondering**

Het bepaalde lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

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

#### **11.4.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied.

## **Artikel 12 Horeca**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  - 1. horecabedrijven van categorie 1;
  - 2. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - 3. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
  - 4. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. energievoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 12.2 Bouwregels

### 12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 12.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

### 12.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning c.q. in of achter het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning mag ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 5,50 m bedragen.

### 12.2.3 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 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. overkappingen worden achter de gevellijn gebouwd;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

## 12.3 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 verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 12.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 12.2.3 onder d in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport minder dan 3,00 m achter, dan wel voor de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

## 12.5 Specifieke gebruiksregels



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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een horecabedrijf anders dan horeca van categorie 1;
- b. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van gebouwen voor bewoning, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' in welk geval een slijterij is toegestaan.

## Artikel 13 Maatschappelijk

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. maatschappelijke voorzieningen;
  2. een horecabedrijf van categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
  3. een kinderopvang;
  4. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning;
- c. een begraafplaats met bijbehorende gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';

met de daarbijbehorende:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. energievoorzieningen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 13.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

#### 13.2.2 Gebouwen ten behoeve van een begraafplaats

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een begraafplaats gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, per begraafplaats mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste 3,50 m bedragen.

### 13.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning c.q. in of achter het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning mag ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 5,50 m bedragen.

### 13.2.4 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 2,00 m bedragen;
- b. de oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. overkappingen worden achter de gevellijn gebouwd;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

## 13.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 13.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 13.2.4 onder d in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport minder dan 3,00 m achter, dan wel voor de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

## 13.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;

# Artikel 14 Recreatie - Jachthaven

## 14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een jachthaven met bijbehorende voorzieningen;
- b. waterrecreatie;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- d. kaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. paden;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers, vlonders en plankieren.

## **14.2 Bouwregels**

### **14.2.1 Gebouwen**

Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **14.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van steigers, vlonders, plankieren en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

## **14.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

# **Artikel 15 Recreatie - Verblifsrecreatie**

## **15.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. standplaatsen voor kampeermiddelen;
- b. gebouwen, voor zover ten dienste van de onder sub a genoemde functies, ten behoeve van:
  - 1. sanitaire voorzieningen;
  - 2. onderhoud en beheer;
  - 3. een recreatiewoning;

met de daarbijbehorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. dagrecreatieve voorzieningen;
- f. sport- en speelterreinen;
- g. erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. energievoorzieningen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **15.2 Bouwregels**

### **15.2.1 Gebouwen genoemd in lid 15.1 onder b**

Voor het bouwen van de gebouwen, genoemd in lid 15.1 gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. er mag ten hoogste één recreatiewoning worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 3,00 bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een recreatiewoning ten hoogste de bestaande bouwhoogte mag bedragen.

#### **15.2.2 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 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

#### **15.3 Nadere eisen**

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

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

#### **15.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor stacaravans;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen in de periode van 31 oktober tot 15 maart;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor meer dan 15 kampeermiddelen en 10 seizoensplaatsen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan één recreatiewoning;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning.

### **Artikel 16 Recreatie - Volkstuin**

#### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. volkstuinen;

met de daarbijbehorende:

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. gebouwen ten behoeve van volkstuinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **16.2 Bouwregels**

##### **16.2.1 Gebouwen ten behoeve van volkstuinen**

Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende regels:.

- a. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten hoogste 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

### **16.2.2 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 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 6,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

### **16.3 Nadere eisen**

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

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

### **16.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning.

## **Artikel 17 Sport**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';

met de daarbijbehorende:

- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van de in lid 17.1 onder a en b genoemde voorzieningen met bijbehorende verenigings- en clubgebouwen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals kleedlokalen, een kantine, sanitaire ruimtes en naar aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- d. een evenemententerrein, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
- e. terreinen;
- f. wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. energievoorzieningen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **17.2 Bouwregels**

#### **17.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van de in lid 17.1 sub c genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

### **17.2.2 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 2,00 m bedragen, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het gebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 meter of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een antennemast, ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' mag ten hoogste 30,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en ballenvangers mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

### **17.3 Nadere eisen**

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

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

### **17.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor evenementen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', in welk geval een evenemententerrein is toegestaan mits:
  1. het gaat om het houden van muziek- en/of feestavonden;
  2. de evenementen twee maal per jaar worden gehouden tijdens hemelvaart en in november;
  3. er ten hoogste 400 bezoekers worden toegelaten.

## **Artikel 18 Sport - Manege**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. een manege;
  2. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. dagrecreatieve voorzieningen;
- f. sport- en speelterreinen;
- g. erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. ondergeschikte evenementen gerelateerd aan de manege;

met de daarbijbehorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. energievoorzieningen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder lichtmasten en een stapmolen.

## **18.2 Bouwregels**

### **18.2.1 Bouwwerken**

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen mogen niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw.

### **18.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van de in lid 18.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- f. de dakhelling van een gebouw mag ten minste 18° bedragen;
- g. de dakhelling van een gebouw mag ten hoogste 60° bedragen.

### **18.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. in of achter het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 5,50 m bedragen.

### **18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
- c. de oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen;

e. overkappingen worden achter de gevellijn gebouwd;

f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

### **18.3 Nadere eisen**

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **18.4 Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.4 sub e in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport minder dan 3,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

## **Artikel 19 Verkeer**

### **19.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (ontsluitings)wegen;
- b. paden;
- c. sloten, bermen en beplanting;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeerterreinen en -voorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **19.2 Bouwregels**

#### **19.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag ten hoogste 12,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 6,00 m bedragen;

### **19.3 Nadere eisen**



Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

## **19.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- het gebruik van de gronden voor wegen bestaande uit meer dan 2 rijstroken.

## **Artikel 20 Verkeer - Verblijf**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. paden;
- c. pleinen;
- d. sloten, bermen en beplanting;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. parkeerterreinen en -voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- j. een standplaatslocatie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats';
- k. tuinen en erven;

met de daarbijbehorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **20.2 Bouwregels**

#### **20.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 6,00 m bedragen;

### **20.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **20.4 specifieke gebruiksregels**

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

- het gebruik van de gronden als standplaats, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm

van detailhandel - standplaats', in welk geval een standplaats is toegestaan.

## **Artikel 21 Water**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en watergangen;
- b. sloten, bermen en beplanting;
- c. oevers;
- d. aanleggelegenheid voor een rondvaartboot, ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats';
- e. een steiger, ter plaatse van de aanduiding 'steiger';

met de daarbijbehorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

### **21.2 Bouwregels**

#### **21.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen mag ten hoogste 0,40 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een steiger, ter plaatse van de aanduiding 'steiger' mag ten hoogste 1,00 m bedragen, gemeten ten opzichte van het gemiddelde waterpeil;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

### **21.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- het gebruik van de gronden als ligplaats voor (woon)schepen, tenzij het betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' in welk geval een ligplaats voor een rondvaartboot is toegestaan.

### **21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### **21.4.1 Vergunningplicht**

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

- a. het wijzigen en/of dempen van waterlopen;
- b. het vergraven van oevers.

#### **21.4.2 Uitzondering**

Het bepaalde in lid 21.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds vergund c.q. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### **21.4.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het beloop van de waterloop.

## Artikel 22 Wonen - 1

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met:

1. ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 3 onder de categorie A;
2. een bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
3. een atelier, ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
4. een pension, ter plaatse van de aanduiding 'pension';
5. een levensloopwoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopwoning';

b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. een mantelzorgwoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - mantelzorgwoning';
- d. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. een transportbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'transportbedrijf';
- f. woonstraten en paden;
- g. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- m. tuinen, erven en terreinen;
- n. energievoorzieningen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 22.2 Bouwregels

#### 22.2.1 Algemeen

De gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen gelegen achter de aanduiding 'gevellijn' of in het verlengde daarvan mag ten hoogste:

- a. 200 m<sup>2</sup> bedragen, bij percelen met een kleinere oppervlakte dan 600 m<sup>2</sup>, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt.
- b. 300 m<sup>2</sup> bedragen, bij percelen met een grotere oppervlakte dan 600 m<sup>2</sup> tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt.

#### 22.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 6,50 m bedragen;

- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
- d. een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, waarbij de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° mag bedragen;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw mag in of achter de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. ten minste 50% van de breedte van de voorgevel in de gevellijn wordt gebouwd tenzij het bestaande percentage kleiner is, in welk geval het bestaande percentage als minimum geldt;
  - 2. indien een voorgevel of een deel daarvan vóór de aanduiding 'gevellijn' is gebouwd, de situatie, zoals die aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, geldt;
  - 3. indien binnen een bestemmingsvlak geen aanduiding 'gevellijn' aanwezig is, moet de voorgevel van een hoofdgebouw op ten minste 3,00 m vanaf de bestemmingsgrens worden gebouwd;
- f. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- g. er mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, met uitzondering van:
  - 1. de vervanging van bestaande woningen;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal wooneenheden nieuw mag worden gebouwd;
  - 3. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid b, c en d geldt, indien een hogere goothoogte, bouwhoogte of een plat dak aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dat deze goothoogte, bouwhoogte of dakvorm voor dat hoofdgebouw en voor uitbreidingen van dat hoofdgebouw als maximum goothoogte, bouwhoogte en dakvorm geldt.

### **22.2.3 Levensloopwoning**

Voor het bouwen van een levensloopwoning gelden de volgende regels:

- a. de levensloopwoning met bijgebouw is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopwoning';
- b. een levensloopwoning wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- c. het aantal te bouwen levensloopwoningen bedraagt ten hoogste 1;
- d. de oppervlakte van een levensloopwoning mag ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de oppervlakte van een bijgebouw mag ten hoogste 25% van de oppervlakte van een levensloopwoning bedragen;
- f. een levensloopwoning mag uit ten hoogste één bouwlaag met kap bestaan;
- g. de bouwhoogte van een levensloopwoning mag ten hoogste 6,50 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerken mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
- i. een levensloopwoning wordt voorzien van een kap, waarbij de dakhelling ten minste 35° bedraagt;
- j. de nokrichting van de levensloopwoning staat haaks op de Nieuwe Buitendiep.

### **22.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen**

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

- a. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping moet worden gebouwd op een afstand van tenminste 1 m achter de voorgevellijn;
- b. in afwijking van het gestelde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', bijgebouwen, carports en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. indien de zijdelingse perceelgrens grenst aan een openbare bestemming, moet de afstand van een aan-of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de openbare bestemming ten minste 2,00 m bedragen;
- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,30 m;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping mag ten hoogste 5,50 m bedragen;
- g. de oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedragen;

h. overkappingen worden achter de gevellijn gebouwd.

### **22.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. per perceel is één vlaggenmast toegestaan met dien verstande dat de bouwhoogte mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

### **22.3 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 verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **22.4 Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 22.2.4 sub b in die zin dat ter plaatse van het gebied gelegen tussen de aanduiding 'bijgebouwen' en op 1,00 m vanaf de bestemming 'Verkeer - Verblijf', bijgebouwen, carports en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen mogen worden gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 22.2.5 sub a in die zin dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied wordt verhoogd tot ten hoogste 2,00 m, mits de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,00 m achter de voorkant niet wordt overschreden;
- c. het bepaalde in lid 22.2.5 in die zin dat het plaatsen van zonnepanelen op een grondopstelling is toegestaan, mits:
  1. de opstelling op een dak niet mogelijk is, dit is niet van toepassing op rijksmonumenten zoals wettelijk geregeld in de Erfgoedwet;
  2. de omvang van het zonnepark ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. er een landschappelijk inpassingsplan of tuinplan wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast;
  4. het bouwperceel bij een woning (inclusief de oppervlakte van de woning en bijgebouwen) voor ten hoogste 50% wordt gebruikt voor zonnepanelen;
  5. de bouwhoogte van de zonnepanelen ten hoogste 1,50 m bedraagt.

### **22.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **22.5.1 Toegestaan gebruik**

In overeenstemming met deze bestemming is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;

- c. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
- d. de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
- e. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door alleen de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving, hetgeen betekent dat:
  1. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
  2. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
  3. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
  4. ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein dan wel wordt aangetoond dat er voldoende parkeerruimte is in de omgeving;
- g. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend toegestaan zijn indien deze voorkomen in of gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in bijlage 2, met dien verstande dat een groothandel niet is toegestaan;
- h. het karakter van de woonomgeving behouden blijft, in die zin dat reclame-uitingen beperkt blijven tot aan de gevel gemonteerde naamborden met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m<sup>2</sup> en gevel veranderingen ten behoeve van bedrijfsuitoefening niet plaatsvinden.

### 22.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van een levensloopwoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopwoning', voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - mantelzorgwoning, in welk geval een mantelzorgwoning is toegestaan;
- d. het gebruik van de gronden voor een paardenbak.

### 22.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.5.2 onder d in die zin dat per bouwperceel één paardenbak wordt gerealiseerd, mits:

- a. het een hobbymatige paardenbak voor eigen gebruik betreft;
- b. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de afstand tussen de paardenbak en een woning van derden ten minste 30,00 m bedraagt;
- d. de paardenbak achter de achtergevel van de woning dient te worden gerealiseerd;
- e. de hoogte van de omheining niet meer dan 2 m bedraagt;
- f. er maximaal twee lichtmasten per paardenbak zijn toegestaan;
- g. de bouwhoogte van een lichtmast niet meer bedraagt dan 6,00 m;
- h. de verlichting uitsluitend mag worden gebruikt tussen 7.00 uur en 23.00 uur;
- i. de verlichting maximaal 60 LUX/m<sup>2</sup> mag produceren, gemeten 1,00 m boven de bodem van de bak;
- j. de lichtbundel door afscherming volledig wordt gericht op de bak.

### 22.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Wonen - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Detailhandel' en/of 'Maatschappelijk' en/of dienstverlenende bedrijven, mits:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van 'Artikel 10' en/of 'Artikel 13' van toepassing zijn;

2. dienstverlenende bedrijven voor zover zijn genoemd in het begrip 'dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling;
3. een bouwvlak wordt toegevoegd c.q. de ligging van een bouwvlak wordt gewijzigd;
4. er voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein worden gerealiseerd;
5. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de daarvoor gelden voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

b. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' de bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning wordt verwijderd.

## **Artikel 23 Wonen - 3**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
  1. een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 3 onder de categorie A;
  2. recreatieve dienstverlenende bedrijven, ambachtelijke bedrijvigheid, kunstnijverheidsbedrijven en bezoekerstuinen, die zijn genoemd in bijlage 3 onder de categorie B;
  3. logiesverstrekking;
  4. daghorecabedrijven;
  5. productiegebonden detailhandel;
  6. evenementen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. woonstraten en paden;
- d. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. een ontsluitingsweg, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';

met de daarbijbehorende:

- k. tuinen en erven;
- l. energievoorzieningen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### **23.2 Bouwregels**

#### **23.2.1 Bouwwerken**

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen mogen niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw.

#### **23.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- c. een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
- d. per hoofdgebouw mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 6,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt.

### **23.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen**

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

- a. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, moet ten minste 3,00 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van bijgebouwen met een minimale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> bij vrijstaande woningen moet ten minste 1,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- c. de afstand van bijgebouwen op een achtererf tot het openbaar groen of de openbare weg moet ten minste 1,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- d. de afstand van een aan- of uitbouw tot de zijdelingse perceelgrens moet ten minste 1,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen dan wel de bestaande oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- f. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,30 m;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping mag ten hoogste 5,50 m bedragen;
- i. de oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- j. overkappingen worden achter de gevellijn gebouwd.

### **23.2.4 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 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. een omheining rond een paardrijdbak mag ten hoogste 1,50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

### **23.3 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 verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **23.4 Afwijken van de bouwregels**



Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 23.2.2 in die zin dat de bestaande afmetingen met ten hoogste 10% mogen worden verlaagd, tenzij het de bestaande dakhelling betreft, in welk geval de bestaande dakhelling met ten hoogste 5° mag worden verlaagd dan wel verhoogd;
- b. het bepaalde in lid 23.2.3 sub a in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport minder dan 3,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 23.2.3 sub e in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 110 m<sup>2</sup>, mits:
  1. de oppervlakte van het betreffende bouwperceel ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. het betreffende perceel een landelijke ligging heeft; en
  3. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, hobbymatige c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, dan wel ten behoeve van gehandicaptenvoorzieningen;
- d. het bepaalde in lid 23.2.4 sub a in die zin dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied wordt verhoogd tot ten hoogste 2,00 m, mits de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,00 m achter de voorkant niet wordt overschreden;
- e. het bepaalde in lid 23.2.4 in die zin dat het plaatsen van zonnepanelen op een grondopstelling is toegestaan, mits:
  1. de opstelling op een dak niet mogelijk is, dit is niet van toepassing op rijksmonumenten zoals wettelijk geregeld in de Erfgoedwet;
  2. de omvang van het zonnepark ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. er een landschappelijk inpassingsplan of tuinplan wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast;
  4. het bouwperceel bij een woning (inclusief de oppervlakte van de woning en bijgebouwen) voor ten hoogste 50% wordt gebruikt voor zonnepanelen;
  5. de bouwhoogte van de zonnepanelen ten hoogste 1,50 m bedraagt.

## **23.5 Specifieke gebruiksregels**

### **23.5.1 Toegestaan gebruik**

In overeenstemming met deze bestemming is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
- d. de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
- e. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door alleen de hoofdbewoner(s) van de woning;
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving, hetgeen betekent dat:
  1. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
  2. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
  3. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
  4. ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein dan wel wordt aangetoond dat er voldoende parkeerruimte is in de omgeving;

- g. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend toegestaan zijn indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in bijlage 2, met dien verstande dat een groothandel niet is toegestaan;
- h. het karakter van de woonomgeving behouden blijft, in die zin dat reclame-uitingen beperkt blijven tot aan de gevel gemonteerde naamborden met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m<sup>2</sup> en gevel veranderingen ten behoeve van bedrijfsuitoefening niet plaatsvinden;
- i. de agrarische nevenactiviteiten uitsluitend toegestaan zijn, mits deze naar aard en omvang niet groter dan de in de bestaande situatie zijn.

### **23.5.2 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden voor een paardenbak;
- d. het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor evenementen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', in welk geval een evenemententerrein is toegestaan mits:
  - 1. het gaat om het houden van muziek- en/of feestavonden;
  - 2. de evenementen twee maal per jaar worden gehouden tijdens hemelvaart en in november;
  - 3. er ten hoogste 300 tot 400 bezoekers worden toegelaten.

### **23.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.5.2 onder c in die zin dat per bouwperceel één paardenbak wordt gerealiseerd, mits:

- a. het een hobbymatige paardenbak voor eigen gebruik betreft;
- b. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de afstand tussen de paardenbak en een woning van derden ten minste 30,00 m bedraagt;
- d. de paardenbak achter de achtergevel van de bedrijfswoning dient te worden gerealiseerd;
- e. de hoogte van de omheining niet meer dan 2 m bedraagt;
- f. er maximaal twee lichtmasten per paardenbak zijn toegestaan;
- g. de bouwhoogte van een lichtmast niet meer bedraagt dan 6,00 m;
- h. de verlichting uitsluitend mag worden gebruikt tussen 7.00 uur en 23.00 uur;
- i. de verlichting maximaal 60 LUX/m<sup>2</sup> mag produceren, gemeten 1,00 m boven de bodem van de bak;
- j. de lichtbundel door afscherming volledig wordt gericht op de bak.

### **23.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. een woonhuis mag worden gebruikt ten behoeve van meer dan één woning, mits:
  - 1. het aantal woningen ten hoogste twee mag bedragen;
  - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastbepaalde hogere grenswaarde;
  - 3. het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid past binnen het bepaalde in het Woonvisie Oldambt 2015.

## **Artikel 24 Wonen - Wooncentrum**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. gebouwen ten behoeve van:

1. niet-zelfstandige wooneenheden in combinatie met gemeenschappelijke en/of zorggerelateerde voorzieningen;
2. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- b. tuinen en erven;
- c. verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. wegen en paden;
- h. energievoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## **24.2 Bouwregels**

### **24.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van het gebouwen en een berging gelden de volgende regels:

- a. een gebouw binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. een hoofdgebouw moet ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' met één gevel in, dan wel tot maximaal 5,00 m achter de gevellijn worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- e. een bouwvlak mag voor ten hoogste 80% worden bebouwd, tenzij het bestaande percentage hoger is in welk geval de bestaande percentage als maximum geldt.

### **24.2.2 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 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

## **24.3 Nadere eisen**

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

## **24.4 Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 24.2.2 in die zin dat het plaatsen van zonnepanelen op een grondopstelling is toegestaan, mits:

- a. de opstelling op een dak niet mogelijk is, dit is niet van toepassing op rijksmonumenten zoals wettelijk geregeld in de Erfgoedwet;
- b. de omvang van het zonnepark ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. er een landschappelijk inpassingsplan of tuinplan wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast;
- d. het bouwperceel bij een woning (inclusief de oppervlakte van de woning en bijgebouwen) voor ten hoogste 50% wordt gebruikt voor zonnepanelen;
- e. de bouwhoogte van de zonnepanelen ten hoogste 1,50 m bedraagt.

## **Artikel 25 Leiding - Gas**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- een gastransportleiding en de daarbijbehorende belemmeringstrook.

### **25.2 Bouwregels**

#### **25.2.1 Voorrangsregel**

De regels van dit artikel hebben voorrang boven de andere daar voorkomende (dubbel)bestemmingen.

#### **25.2.2 Bouwverbod**

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), mag niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming.

#### **25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van de in lid 25.2.3 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

### **25.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.2.2 in die zin dat de in de andere op de gronden voorkomende bestemming(en) toegelaten gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
- b. geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- c. de gronden en bouwwerken niet mogen worden gebruikt als kwetsbaar object.

### **25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **25.4.1 Vergunningplicht**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het mengen, diepploegen, woelen, aanleggen van drainage, ontginnen, egaliseren en ophogen van gronden en/of overige grondbewerkingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;

- e. het rooien en planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen;
- f. het permanent gebruik voor het opslaan van goederen;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### **25.4.2 Uitzondering**

Het bepaalde in lid 25.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### **25.4.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning zal slechts worden verleend, indien geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### **25.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **25.5.1 Bevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' wordt verwijderd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

#### **25.5.2 Toetsingscriteria**

Burgemeester en Wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 25.5.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid indien hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan een veilig en doelmatig functioneren van de leiding.

## **Artikel 26 Waarde - Archeologie 1**

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### **26.2 Bouwregels**

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 50 m<sup>2</sup> moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
  - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
  - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
  - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en

wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

- c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### **26.3 Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik waarbij sprake is van een permanente verlaging van het waterpeil, is alleen mogelijk indien rekening is gehouden met het belang van de archeologische waarden.

Dit is het geval indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

### **26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden;
  2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 40 cm;
  3. het graven of dempen van watergangen;
  4. het dempen van kolken;
  5. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm, met uitzondering van herdrainage;
  6. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage met uitzondering van herdrainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
  1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
  3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
    - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
  1. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord;

2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
3. het normale onderhoud betreffen;
4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.

## 26.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## Artikel 27 Waarde - Archeologie 2

### 27.1 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.

### 27.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 100 m<sup>2</sup> moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
  1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
  2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet ;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### 27.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik waarbij sprake is van een permanente verlaging van het waterpeil, is alleen mogelijk indien rekening is gehouden met het belang van de archeologische waarden.

Dit is het geval indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

## **27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>;
  2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm;
  3. het graven of dempen van watergangen;
  4. het dempen van kolken;
  5. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm, met uitzondering van herdrainage;
  6. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage met uitzondering van herdrainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
  3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
    - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord;
  2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
  3. het normale onderhoud betreffen;
  4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.

## **27.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische



waarden, aanpassing behoeft.

## **Artikel 28 Waarde - Archeologie 3**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### **28.2 Bouwregels**

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 200 m<sup>2</sup> moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
  1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
  2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### **28.3 Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik waarbij sprake is van een permanente verlaging van het waterpeil, is alleen mogelijk indien rekening is gehouden met het belang van de archeologische waarden.

Dit is het geval indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

### **28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>;
  2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 45 cm;
  3. het graven of dempen van watergangen;
  4. het dempen van kolken;
  5. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage met uitzondering van herdrainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
  3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
    - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord;
  2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
  3. het normale onderhoud betreffen;
  4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

## **28.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## **Artikel 29 Waarde - Archeologie 4**

### **29.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### **29.2 Bouwregels**

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 500 m<sup>2</sup> moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
  1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
  2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### **29.3 Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik waarbij sprake is van een permanente verlaging van het waterpeil, is alleen mogelijk indien rekening is gehouden met het belang van de archeologische waarden.

Dit is het geval indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

### **29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan het aanwezige kleipakket;
  2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan het aanwezige kleipakket;
  3. het graven of dempen van watergangen;
  4. het dempen van kolken;
  5. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage met uitzondering van herdrainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:

1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
  - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
  2. het normale onderhoud betreffen;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

## 29.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## Artikel 30 Waarde - Groene linten

### 30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Groene linten' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de bescherming van de wegbeplanting en daarmee samenhangende slingertuinen.

### 30.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

#### 30.2.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verwijderen van wegbeplanting;
- b. het graven en/of dempen van watergangen en waterpartijen;
- c. het ontgronden, het afgraven, egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur.

#### 30.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 30.2.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

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

### **30.2.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de wegbeplanting en daarmee samenhangende slingertuinen;
- b. bij het verwijderen van wegbeplanting de noodzaak is aangetoond en herplant is gewaarborgd.

## **Artikel 31 Waarde - Inversieruggen en karakteristieke laagten**

### **31.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Inversieruggen en karakteristieke laagten' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de inversieruggen;
- b. de bescherming van de karakteristieke laagten.

### **31.2 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het diepploegen, egaliseren en afgraven van de gronden en het afschuiven van de inversieruggen en de karakteristieke laagten;
- b. activiteiten ten behoeve van houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden.

## **Artikel 32 Waarde - Open gebied**

### **32.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Open gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en de uitbouw van de landschappelijke waarden van het grootschalig open gebied.

### **32.2 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden ten behoeve van houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden, tenzij ter plaatse van de bestemmingen 'Bos' en 'Groen' in welk geval de bestaande bebossing en opgaande beplanting is toegestaan.

## **Artikel 33 Waterstaat - Waterkering**

### **33.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de regionale waterkering met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **33.2 Bouwregels**

### **33.2.1 Algemeen**

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de dubbelbestemming;

### **33.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van een reclamemast mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 10,00 m bedragen.

### **33.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 33.2.1 in die zin dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie;
- b. na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering.

### **33.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden**

#### **33.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het planten van bomen en struiken;
- c. het dempen en graven van waterlopen;
- d. het verwijderen en aanbrengen van verhardingen, waaronder de wegen en paden.

#### **33.4.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in 33.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

#### **33.4.3 Toetsingscriteria**

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 34 Anti-dubbelregel**

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 35 Algemene bouwregels

### 35.1 Vrijgekomen en vrijkomende bebouwing

Voor vrijgekomen en vrijkomende (voormalige agrarische) bebouwing gelden de volgende bouwregels:

- a. vrijgekomen en vrijkomende bebouwing mag niet worden vergroot;
- b. er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw.

## Artikel 36 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- 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 in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## Artikel 37 Algemene aanduidingsregels

### 37.1 geluidzone - weg

#### 37.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' geldt voor het bouwen van gebouwen de volgende regel:

- een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van dit gebouw niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

#### 37.1.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.1.1 in die zin dat de ingevolge de daar voorkomende bestemming(en) toegelaten geluidsgevoelige objecten kunnen worden gebouwd, mits:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.

#### 37.1.3 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van niet-geluidsgevoelige gronden en bouwwerken als geluidsgevoelig object.

#### 37.1.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.1.3 in die zin dat de ingevolge de daar voorkomende bestemming(en) toegelaten geluidsgevoelige objecten kunnen worden gebruikt, mits:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.

## 37.2 overige zone - karakteristiek

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - karakteristiek' (zie ook de als bijlage 1 Karakteristieke objecten Nieuwolda, De Kamp, Nieuw Scheemda en 't Waar) gelden nadere regels voor het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen:

- a. de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokrichting en dakhelling van de zodanig aangeduide (delen van) gebouwen mogen niet meer dan 10% afwijken van de bestaande maatvoering;
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning is verboden;
- c. het bepaalde onder b. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  1. het normale onderhoud betreffen;
  2. die op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- d. de in lid b genoemde vergunning wordt alleen verleend indien
  1. uit objectief advies van een onafhankelijke deskundige blijkt dat de bebouwing vanwege ernstige gebreken niet in stand kan worden gehouden of waaraan dermate hoge kosten van herstel zijn verbonden, zonder dat door de overheid een financiële tegemoetkoming kan worden gedaan, dat instandhouding redelijkerwijze niet kan worden geveerd;
  2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld en/of;
  3. het delen van het gebouw of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- e. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het in lid 37.2, sub a voor een grotere afwijking van de bestaande maatvoering, mits wordt voldaan aan de overige bouwregels die ter plaatse van toepassing zijn; indien in combinatie met de bouwwerkzaamheden ook sloopwerkzaamheden plaatsvinden dient tevens de onder lid 37.2, sub b genoemde vergunning te zijn verleend.

## 37.3 overige zone - karakteristieke brug

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - karakteristieke brug' (zie ook de als bijlage Bijlage 1 Karakteristieke objecten Nieuwolda, De Kamp, Nieuw Scheemda en 't Waar) gelden nadere regels voor het behoud van de karakteristieke brug ter plaatse van B.K. Bosmaplein nabij 2:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van de brug zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning is verboden;
- b. het bepaalde onder b. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  1. het normale onderhoud betreffen;
  2. die op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- c. de in lid a genoemde vergunning wordt alleen verleend indien:
  1. de brug vanwege ernstige gebreken niet in stand kan worden gehouden of waaraan dermate hoge kosten van herstel zijn verbonden, zonder dat door de overheid een financiële tegemoetkoming kan worden gedaan, dat instandhouding redelijkerwijze niet kan worden geveerd;
  2. de karakteristieke brug niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan de brug kan worden hersteld.

## 37.4 Veiligheidszone - bedrijven 1

### 37.4.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemming(en) mogen op of in de gronden, ter plaatse van de



aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven 1' geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

### **37.4.2 Specifieke gebruiksregels**

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

## **37.5 Veiligheidszone - bedrijven 2**

### **37.5.1 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemming(en) mogen op of in de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven 2' geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

### **37.5.2 Specifieke gebruiksregels**

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar object.

## **37.6 veiligheidszone - leiding**

De voor 'veiligheidszone - leiding' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten, gelden de volgende regels:

### **37.6.1 bouwregels**

- a. kwetsbare objecten zijn niet toegestaan;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is toegestaan mits:
  1. er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen;
  2. is aangetoond dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

### **37.6.2 Specifieke gebruiksregels**

Het is verboden gebouwen en/of terreinen te gebruiken als kwetsbaar object.

### **37.6.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' wordt verwijderd, mits de betreffende leiding is verlegd, verwijderd of buiten gebruik is gesteld;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' voor de leiding wordt gewijzigd (verkleind), mits door maatregelen de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar is gereduceerd.

## **37.7 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1**

De voor 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van de oprichting van bebouwing of het gebruik van bestaande bebouwing of gronden voor kwetsbare objecten.

## **37.8 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 3**

De voor 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 3' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen.

## Artikel 38 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de gronden welke zijn bestemd als 'Wonen - 3' en met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6,00 m mag bedragen;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft, mits:
  1. de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, met uitzondering van reclamemasten, welke ten hoogste 6,00 m mogen bedragen;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin 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 mag ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak bedragen;
  2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw mag bedragen.
- f. het gebruik van de bouwwerken (woning en bijgebouwen) voor kleinschalige detailhandel, mits:
  1. de gronden zijn gelegen aan het tracé:
    - Hamrikkerweg te Nieuw Scheemda;
    - Hoofdweg te 't Waar;
    - Hoofdstraat, Hoofdweg West en Hoofdweg Oost te Nieuwolda;
    - Hoofdweg Oost te De Kamp;
  2. de woonfunctie behouden blijft;
  3. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 60 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  4. geen etalage wordt ingericht;
  5. de kleinschalige detailhandel inpandig plaatsvindt;
  6. geen stalling van producten buiten de woning plaatsvindt;
  7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
  8. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie;
- g. het bepaalde ten aanzien van het plaatsen van zonnepanelen voor eigen gebruik in die zin dat het plaatsen van zonnepanelen op een grondopstelling binnen de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk', 'Sport' en/of 'Sport - Manege' is toegestaan, mits:
  1. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de duur van maximaal 30 jaar;
  2. de locatie binnen het stedelijk gebied ligt;
  3. de locatie aansluit aan het stedelijk gebied als de omvang van het zonnepark kleiner is dan 10.000 m<sup>2</sup> en de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke, of een bij de gemeente Oldambt werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
  4. de omvang van het zonnepark ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. er een landschappelijk inpassingsplan of tuinplan wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met:
    - de historisch gegroeide landschapsstructuur;
    - de afstand tot andere ruimtelijke elementen;
    - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de voorzieningen voor de opwekking van zonne-energie;

6. het bouwperceel ter plaatse van de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk', 'Sport' en/of 'Sport - Manege' (inclusief de oppervlakte van de woning en bijgebouwen) voor ten hoogste 50% wordt gebruikt voor zonnepanelen;
  7. de bouwhoogte van de zonnepanelen ten hoogste 1,50 m bedraagt.
- h. het bepaalde ten aanzien van het plaatsen van zonnepanelen voor niet alleen eigen gebruik in die zin dat het plaatsen van zonnepanelen op een grondopstelling is toegestaan, mits:
1. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de duur van maximaal 30 jaar;
  2. de locatie binnen het stedelijk gebied ligt of aansluit aan het stedelijk gebied. (kaart 1 Buitengebied Omgevingsverordening provincie Groningen);
  3. als de omvang van het zonnepark groter is dan 200 m<sup>2</sup> en kleiner is dan 10.000 m<sup>2</sup> en de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke, of een bij de gemeente Oldambt werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
  4. er een landschappelijk inpassingsplan wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met:
    - de historisch gegroeide landschapsstructuur;
    - de afstand tot andere ruimtelijke elementen;
    - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de voorzieningen voor de opwekking van zonne-energie;
  5. er inzicht wordt geboden in de mogelijkheden voor omwonende om te participeren in de ontwikkeling en opbrengst van het zonnepark;
  6. de beoogde locatie voor het zonnepark geen deel uitmaakt van het 'NNN-beheergebieden', 'NNN-natuurgebieden', 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuur aanpassingsgebied', het 'Zoekgebied robuuste verbindingzone' of de 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland' (kaart 6 Omgevingsverordening provincie Groningen);
  7. de bouwhoogte van de zonnepanelen ten hoogste 1,50 m bedraagt;
- i. het bepaalde ten aanzien van het vergroten van vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen, mits:
1. de gezamenlijke oppervlakte met niet meer dan 20% toeneemt;
  2. aan de ruimtelijk relevante kenmerken van de gebouwen geen afbreuk wordt gedaan;
- j. het bepaalde ten aanzien van het vergroten van vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, mits:
1. voor deze uitbreiding is de maatwerkmethode gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke of een door de gemeente aangewezen deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:
    - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
    - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
    - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
    - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
    - het aspect nachtelijke lichtuitstraling;
- k. het bepaalde ten aanzien van het oprichten van één of meer nieuwe bijbehorende bouwwerken bij vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen, mits:
1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met niet meer dan 20% toeneemt;
  2. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bijgebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld;
- l. het bepaalde ten aanzien van het oprichten van één of meer nieuwe bijbehorende bouwwerken bij vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, mits:
1. voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke of een door de gemeente aangewezen deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:
  2. de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
  3. de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;

4. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
5. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
6. het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

## Artikel 39 Overige algemene regels

### 39.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Bij het bouwen van bouwwerken en bij functiewijzigingen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten behoeve van de toets of aan deze verplichting wordt voldaan, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
  1. de landelijke parkeerkencijfers, zoals deze door het CROW zijn uitgegeven (publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', oktober 2012), geldend ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, zijn van toepassing.
- b. De uit sub a voortvloeiende parkeerbehoefte dient in eerste instantie te worden gerealiseerd op het bouwperceel. Indien op het bouwperceel onvoldoende ruimte is, kan indien kan worden aangetoond dat dit niet leidt tot een onaanvaardbare verstoring van de parkeerdruk ter plaatse, worden uitgeweken naar de openbare ruimte;
- c. Bij een omgevingsvergunning kan gemotiveerd worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 40 Overgangsrecht

#### 40.1 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.

#### 40.2 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 41 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

### **Regels van het**

bestemmingsplan **Nieuwolda, De Kamp, Nieuw Scheemda en 't Waar ,**

**van de gemeente Oldambt**

Behorend bij het besluit van 14 december 2020.