

bestemmingsplan  
Schoolstraat - Hoofdstraat  
Oost Uithuizen  
vastgesteld



gemeente  
Het Hogeland



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



bestemmingsplan Regels

## **Schoolstraat - Hoofdstraat Oost Uithuizen**

vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3 Centrum	15
Artikel 4 Gemengd	17
Artikel 5 Verkeer	19
Artikel 6 Waarde - Archeologie	21
Artikel 7 Waarde - Ruimtelijke kwaliteit	23
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>25</b>
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 9 Algemene bouwregels	27
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	29
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 13 Overige regels (parkeren)	35
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>37</b>
Artikel 14 Overgangsrecht	37
Artikel 15 Slotregel	39



## **Regels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 het plan:

het bestemmingsplan Schoolstraat - Hoofdstraat Oost Uithuizen met identificatienummer NL.IMRO.1966.BP12395BP01-VS01 van de gemeente Het Hogeland;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

#### 1.3 aan huis verbonden bedrijf:

een dienstverlenend c.q. ambachtelijk bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 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 ambachtelijk bedrijf:

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren –als ondergeschikte activiteit- van goederen die verband houden met dit ambacht;

#### 1.7 bebouwing:

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

#### 1.8 bed & breakfastaccommodatie:

het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt in of bij een bewoond pand;

#### 1.9 bestaand:

het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;

#### 1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;



**1.12 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.13 bouwen:**

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

**1.14 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.15 bouwperceel:**

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

**1.16 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.17 bouwvlak:**

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

**1.18 bouwwerk:**

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

**1.19 delen van gebouwen:**

delen van gebouwen zoals schoorstenen, balkons, toegangsportalen, en gevelindeling; hieronder zijn niet begrepen dakgoten, kozijnen en plinten en dergelijke;

**1.20 detailhandel:**

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

**1.21 dienstverlenend bedrijf:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de vorm van een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend bedrijf, alsmede schoonmaakbedrijven, wassalons, kappersbedrijven, schoonheidssalons, reisbureaus, apotheken, galerieën, fotoateliers en daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijven;

**1.22 gebouw:**

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

**1.23 gestapelde bouwvorm:**

een bouwvorm , waarbij een gebouw twee of meer, geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

**1.24 gewoon onderhoud en herstel:**

activiteiten die gericht zijn op het behoud van een bouwwerk waarbij vormgeving, detaillering en profilering niet wijzigen;

**1.25 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn bestemming, karakter, constructie en/of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.26 horeca categorie 1:**

lichte horecabedrijven zonder vergunning voor het schenken van alcohol, zoals een croissanterie, ijssalon of een naar de aard daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

**1.27 horeca categorie 2:**

horecabedrijven waarbij de exploitatie primair gebaseerd is op het bedrijfsmatig verstrekken van voedsel en/of het bedrijfsmatig verschaffen van logies, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

**1.28 kamerverhuur:**

ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet vallende onder het begrip logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling;

**1.29 kantoor:**

een ruimte of bij elkaar behorende ruimten welke bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening;

**1.30 kap:**

een afdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

**1.31 kunstwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

**1.32 maatschappelijke voorzieningen:**

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

**1.33 ondersteunende detailhandel:**

ondergeschikte detailhandel, ter ondersteuning van de hoofdfunctie, waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie;

**1.34 ondersteunende horeca:**

ondergeschikte lichte horeca, ter ondersteuning van de hoofdfunctie, waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie. Het schenken van alcoholische dranken is hierbij niet toegestaan;

**1.35 pension/bed and breakfast:**

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf met eventueel het bieden van de mogelijkheid voor ontbijt en maaltijden aan overnachtende personen;

**1.36 perceel:**

afgedeeld stuk land of water, kavel;

**1.37 perceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.38 platte afdekking:**

een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden met het horizontale vlak;

**1.39 seksinrichting:**

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

**1.40 slopen:**

het afbreken of weghalen van gebouwen of onderdelen van gebouwen;

**1.41 straatwand:**

een naar de openbare ruimte gerichte, gesloten dan wel half-gesloten bebouwingswand welke wordt gevormd door een gebouw, door aangebouwde c.q. ingebouwde gebouwen dan wel door gebouwen met een relatief geringe onderlinge afstand;

**1.42 supermarkt:**

een zelfbedieningsdetailhandelszaak met een grote verscheidenheid aan artikelen, in hoofdzaak levensmiddelen en andere dagelijks benodigde artikelen;

**1.43 verkeersveiligheid:**

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragen van verkeersdeelnemers;

**1.44 windturbine:**

door wind aangedreven molen die wordt gebruikt voor de productie van elektriciteit;

**1.45 wonen:**

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid, zoals omschreven in 1.46:

**1.46 woning/wooneenheid**

een gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding, of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;

**1.47 zijdelingse perceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel die is gelegen langs het zijerf.



## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1        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;

### **2.2        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;

### **2.3        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;

### **2.4        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;

### **2.5        de afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:**

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Centrum

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, dienstverlening, maatschappelijke instellingen en woningen (al dan niet in gestapelde bouwvorm);
- b. ambachtelijke en nijverheidsbedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Bijlage 1 Staat van bedrijven, met uitzondering van zoneringsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. detailhandel in de vorm van een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- e. horecabedrijven van categorie 1;
- f. wonen, met dien verstande dat maximaal 3 woningen zijn toegestaan;
- g. verkeer, parkeervoorzieningen en verblijfsdoeleinden.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht;
- b. de hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in of maximaal 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van:

- a. een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden,
- b. het bebouwingsbeeld,
- c. de verkeersveiligheid en/of de stedenbouwkundige karakteristieke bebouwing,

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld.

#### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en/of de stedenbouwkundige karakteristieke bebouwing, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.1 sub a voor het tot maximaal 10% bebouwen van de gronden buiten de bouwvlakken - op de achtererven -, met dien verstande dat de hoogte van de gebouwen bij platte afdekking niet meer mag bedragen dan 3 meter, terwijl bij afdekking met kap de goothoogte niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.



### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving waaronder in ieder geval wordt gerekend:

- a. het gebruiken van gebouwen voor een pension/kamerverhuurbedrijf.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 3.1 sub b ten behoeve van bedrijfsvestigingen welke niet zijn genoemd dan wel moeilijk zijn in te delen in de genoemde categorieën of behoren tot een andere categorie, maar naar hun aard en naar hun effecten op het woon- leefklimaat niet bezwaarlijker zijn te achten dan de in artikel 3.1 sub b genoemde categorieën;
- b. het bepaalde in artikel 3.1 sub e ten behoeve de vestiging van horecabedrijven categorie 2, met dien verstande dat de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
  1. het gebruik past bij de schaal en het karakter van de omgeving;
  2. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
  3. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de functie van het centrumwinkelgebied en het daarbij behorende straatbeeld;
  4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
  5. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de stedenbouwkundige en monumentale karakteristieke bebouwing;
  6. door de toevoeging van het horecabedrijf mag geen ongewenste concentratie van horeca ontstaan;
  7. bij nieuwvestiging van een hotel/pension of een naar de aard daarmee gelijk te stellen logiesfunctie, mag er nachtverblijf worden geboden aan maximaal tien personen;
- c. het bepaalde in artikel 3.5.1 onder a ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, waarbij de volgende regels in acht worden genomen:
  1. het gebruik past bij de schaal en het karakter van de omgeving;
  2. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
  3. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de functie van het centrumwinkelgebied en het daarbij behorende straatbeeld;
  4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
  5. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de stedenbouwkundige en monumentale karakteristieke bebouwing;
  6. door de toevoeging van kamerverhuur mag geen ongewenste concentratie van kamerverhuur ontstaan;
  7. er mag nachtverblijf worden geboden aan maximaal tien personen.

## **Artikel 4    Gemengd**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, dienstverlening, maatschappelijke instellingen en woningen (al dan niet in gestapelde bouwvorm);
- b. ambachtelijke en nijverheidsbedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Bijlage 1 Staat van bedrijven, met uitzondering van zoneringsplichtige inrichtingen;
- c. horecabedrijven categorie 1;
- d. bestaande detailhandel;
- e. verkeer, parkeervoorzieningen en verblijfsdoeleinden;

met dien verstande dat:

- f. het realiseren van nieuwe woningen en/of wooneenheden niet is toegestaan.

### **4.2    Bouwregels**

#### **4.2.1    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

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

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

- a. de hoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

### **4.3    Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van:

- a. een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden,
- b. het bebouwingsbeeld,
- c. de verkeersveiligheid en/of de stedenbouwkundige karakteristieke bebouwing,

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld.

### **4.4    Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving waaronder in ieder geval wordt gerekend:

- a. de vestiging van nieuwe detailhandel dan wel vergroting van het verkoopvloeroppervlak ten opzichte van het bestaande winkelvloeroppervlak;
- b. het gebruiken van gebouwen voor nieuwe woningen of wooneenheden;
- c. het gebruiken van gebouwen voor een pension/kamerverhuurbedrijf.

### **4.5    Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.1 sub b ten behoeve van bedrijfsvestigingen welke niet zijn genoemd dan wel moeilijk zijn in te delen in de genoemde categorieën of behoren tot een andere categorie, maar naar hun aard en naar hun effecten op het woon- leefklimaat niet bezwaarlijker zijn te achten dan de in artikel 4.1 sub b genoemde categorieën;
- b. het bepaalde in artikel 4.4 sub c ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, waarbij de volgende regels in acht worden genomen:

1. het gebruik past bij de schaal en het karakter van de omgeving;
  2. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
  3. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de functie van het centrumwinkelgebied en het daarbij behorende straatbeeld;
  4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
  5. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de stedenbouwkundige en monumentale karakteristieke bebouwing;
  6. door de toevoeging van kamerverhuur mag geen ongewenste concentratie van kamerverhuur ontstaan;
  7. er mag nachtverblijf worden geboden aan maximaal tien personen;
- c. het bepaalde in artikel 4.1 sub d en 4.4 sub a ten behoeve van de vestiging van nieuwe detailhandel of de vergroting van verkoopvloeroppervlakte van bestaande detailhandel indien gemotiveerd kan worden aangegeven dat de ontwikkeling niet in strijd is met het detailhandelsbeleid en de visie op het Centrum van de gemeente dan wel uitvoerbaarheid van dat beleid. Deze bevoegdheid voor het vestigen van een nieuwe detailhandel op een plaats waar geen bestaande detailhandel is gevestigd mag uitsluitend worden toegepast indien een aanvraag om een omgevingsvergunning binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is ingediend.

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare:

- a. wegen;
  - b. voet- en fietspaden;
  - c. parkeervoorzieningen en verblijfsdoeleinden;
  - d. bermstroken en groenvoorzieningen;
- alsmede voor:
- e. water, met functie voor waterberging en waterhuishouding en oevervoorzieningen;

met dien verstande dat het bestaande oppervlak aan waterberging binnen deze bestemming niet mag worden verkleind.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ten behoeve van de in artikel 5.1 omschreven bestemming tot een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup> per gebouw en een maximale hoogte van 3 meter.

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, met dien verstande dat de hoogte van reclamemasten niet meer dan 6 meter mag bedragen.



## **Artikel 6 Waarde - Archeologie**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen hoofdbestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### **6.2 Bouwregels**

- a. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
  1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld;
  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 zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag 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;
  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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

#### **6.3.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 40 centimeter;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het dempen van kolken;
- e. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

#### **6.3.2 Voorwaarden voor vergunningverlening**

Een vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de

- bodem kunnen worden behouden, of;
2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
  3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.

#### **6.3.3 Toegestane werkzaamheden**

Het verbod als bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- c. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### **6.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' 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.

## **Artikel 7    Waarde - Ruimtelijke kwaliteit**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten waaronder wordt begrepen:

- a. het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied'.

### **7.2      Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

#### **7.2.1    *Verbod op slopen zonder omgevingsvergunning***

Het is verboden hoofdgebouwen of delen daarvan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

#### **7.2.2    *Voorwaarden vergunningverlening***

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 wordt voor hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' slechts verleend indien:

- a. de sloop niet leidt tot achteruitgang van de kenmerkende waarden van een gebied, zodanig dat het stedenbouwkundig, dan wel landschappelijk beeld onevenredig wordt aangetast;
- b. de aanvraag om vergunning is voorzien van:
  1. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd plan voor herinrichting van de locatie waaruit blijkt dat het kenmerkende stedenbouwkundige, dan wel landschappelijke beeld niet onevenredig wordt aangetast;
  2. een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd.

#### **7.2.3    *Uitzondering***

Het gestelde onder 7.2.1 is niet van toepassing op:

- a. gewoon onderhoud en herstel;
- b. de noodzakelijke sloop van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of delen daarvan, ter voorkoming van instortingsgevaar in geval er sprake is van een acute bedreiging van veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing of percelen;
- c. gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of delen daarvan, waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het volledige bouwwerk is verleend;
- d. inpandige delen van een gebouw;
- e. het uitvoeren van destructief onderzoek.

### **7.3      Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' wijzigen indien naar het oordeel van een deskundige op het gebied van stedenbouw, architectuur, landschap en/of cultuurhistorie voldoende duidelijk is dat een bouwwerk of deel van een gebied niet of niet meer als karakteristiek kan worden beschouwd.





## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbeltelregel**

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



## **Artikel 9    Algemene bouwregels**

Het bouwen van een windturbine is niet toegestaan.



## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### **10.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik**

Onder strijdig als bedoeld in 2.1 lid 1 onder c van de Wabo wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en/of onbebouwde gronden voor:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het recreatief verhuren, anders dan logiesverstrekking op de wijze van bed & breakfast, van een woning gedurende meer dan dertig dagen per jaar.

### **10.2 Aan huis verbonden bedrijf**

(Bedrijfs)woningen en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- c. degene die de activiteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de woning;
- d. de gezamenlijke vloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover dat verband houdt met het aan huis verbonden bedrijf;
- f. op de bij de betreffende woning behorende gronden vindt geen buitenopslag plaats van goederen ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf;
- g. in de omgeving van de betreffende woning treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, met dien verstande dat:
  1. voor het parkeren ten behoeve en ten gevolgen van de bedrijfsactiviteit op eigen terrein of elders voldoende ruimte aanwezig is, en;
  2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaats vinden;
- a. het bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor:
  1. de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
  2. het woongenot van omwonenden.

### **10.3 Bed & Breakfast**

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast bij een (bedrijfs)woning is toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- b. het aantal kamers bedraagt niet meer dan drie en voor in totaal zes personen, mits in combinatie met wonen of wonen ten behoeve van het bedrijf;
- c. in afwijking van sub a is het bestaande aantal kamers toegestaan als dat aantal meer is dan drie, waarbij per kamer twee personen zijn toegestaan;
- d. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de woonfunctie;
- e. de bed & breakfast maakt deel uit van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en of is gevestigd in een (van de) vrijstaand(e) bijgebouw(en);
- f. de bed & breakfast door de bouwkundige opzet, indeling, maatvoering en voorzieningen niet mag functioneren als zelfstandige woning;
- g. het parkeren vindt uitsluitend plaats op eigen terrein of in de directe omgeving daarvan;
- h. de bed & breakfast mag geen onevenredige beperking opleveren voor:
  1. de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
  2. het woongenot van omwonenden.



## **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

### **11.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop 2**

#### **11.1.1 Omschrijving gebiedsaanduiding**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' gelden, naast de in de voorgaande bestemmingen gegeven planregels, regels ter bescherming van openheid met het oog op een vrije windvang voor de molen.

#### **11.1.2 Bouwregels**

Om voor de molen vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' geen nieuwe bebouwing met een grotere hoogte dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen vermeerderd met de stellinghoogte (10,35 +NAP) verminderd met 2 meter, mag worden opgericht.

#### **11.1.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en hoogte van de bebouwing voorzover de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2', teneinde aantasting van de vrije windvang voor de molen te voorkomen.

#### **11.1.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 11.1.2 en toestaan dat hogere bouwwerken, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de vereniging "De Hollandsche Molen".

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2':
  1. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in artikel 11.1.2 sub a maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
  2. het aanbrengen van opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in artikel 11.1.2 sub a maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
  3. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in artikel 11.1.2 sub a maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken.
- b. Het in sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  1. het normale onderhoud betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning;
- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend na inwinning van advies van de vereniging "De Hollandsche Molen".





## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat het bouwvlak met ten hoogste 2 m wordt overschreden indien dit noodzakelijk is vanwege versterking van de bestaande gebouwen ter voorkoming van aardbevingsschade;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 meter mag bedragen, mits de noodzaak wordt aangetoond en:
  1. plaatsing op een bestaande mast of op een bestaand bouwwerk niet mogelijk is;
  2. de plaatsing aansluit bij bestaande verticale elementen en;
  3. de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwen, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, kiosken, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, lichtmasten, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  1. de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 meter bedraagt, met dien verstande dat voor reclamemasten geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 6 meter mag bedragen;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages afgeweken kan worden tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- g. het bepaalde in het plan ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten met een bouwhoogte van tot ten hoogste 40 m, mits:
  1. uit onderzoek is gebleken dat nieuwe antenne-installaties niet op bestaande masten (site-sharing) of op bestaande bouwwerken, zoals windmolens, hoogspanningsmasten en gebouwen kunnen worden geplaatst;
  2. de locatie op een bedrijfsterrein ligt en indien dit niet mogelijk is een locatie wordt gezocht aansluitend bij verticale hoogte-elementen;
  3. is aangetoond dat de gevraagde locatie het meest effectief is in verband met dekking en capaciteit;

De hiervoor bedoelde afwijking onder a t/m g mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, landschappelijke en cultuurhistorische waarden (waaronder karakteristieke gebouwen) of de verkeersveiligheid.

### 12.2 Versterking na aardbevingsschade

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de maatvoering, geldend voor het te versterken gebouw, tot 20% en/of, voor zover het niet een agrarisch bouwperceel betreft, voor het maximaal 10 meter buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming van het te versterken gebouw, bouwen in geval van:

- h. het herstellen en/of het bouwkundig versterken van beschadigde gebouwen als gevolg van de aardgaswinning;
  - i. aardbevingsbestendige nieuwbouw van gebouwen;
- mits:
- j. de totale oppervlakte van een (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup> of de bestaande oppervlakte indien deze legaal meer

bedraagt;

- k. advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- l. 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 gebouwen;
  - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
  - het aspect nachtelijke lichtuitstraling;
  - voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

### **Artikel 13 Overige regels (parkeren)**

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Bij het bepalen van het aantal of de oppervlakte van de parkeerruimte dient te worden uitgegaan van gangbare maatvoering, zoals opgenomen in de tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning actuele publicaties van het CROW.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en sub b dienen na de realisatie in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en sub b of de bepalingen:
  - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
  - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.



## **Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 14    Overgangsrecht**

#### **14.1    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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Artikel 14 lid 1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **14.2    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 artikel 14 lid 2 sub 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 artikel 14 lid 2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder artikel 14 lid 2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Schoolstraat - Hoofdstraat Oost Uithuizen'.



