

bestemmingsplan Zandeweer  
- Knijpsterweg 2  
vastgesteld



gemeente  
Het Hogeland



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



bestemmingsplan Regels

## **Zandeweer - Knijpsterweg 2**

vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Agrarisch - Wierdenlandschap	15
Artikel 4	Bedrijf - 1	17
Artikel 5	Waarde - Landschap verkaveling	19
Artikel 6	Waarde - Ruimtelijke kwaliteit	21
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 7	Anti - dubbeltelregel	23
Artikel 8	Algemene bouwregels	25
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	31
Artikel 12	Overige regels	33
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>35</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	35
Artikel 14	Slotregel	37



## **Regels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Zandeweer - Knijpsterweg 2 met identificatienummer NL.IMRO.1966.BP9997NJ2-VS01 van de gemeente Het Hogeland;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

#### 1.3 aan- en uitbouw:

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

#### 1.4 aan huis verbonden bedrijf:

een dienstverlenend c.q. ambachtelijk bedrijf, dat in of bij een bedrijfswoning 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;

#### 1.5 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;

#### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.7 bebouwing:

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

#### 1.8 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of op het terrein noodzakelijk is;

#### 1.9 bed & breakfastaccomodatie:

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

#### 1.10 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;

#### 1.11 bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;



**1.12 bouwen:**

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

**1.13 bouwperceel:**

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

**1.14 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.15 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;

**1.16 bouwvlak**

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

**1.17 buitengebied:**

het door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen conform de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 als dusdanig vastgesteld gebied;

**1.18 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;

**1.19 dienstverlenend bedrijf:**

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

**1.20 gebouw:**

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

**1.21 geluidszoneringsplichtige inrichting:**

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

**1.22 gevoelige bestemming**

woonbestemming of een andere bestemming waar mensen permanent verblijven, niet zijnde een bedrijfswoning;

**1.23 hoofdgebouw:**

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

**1.24 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, anders dan bed & breakfast;

**1.25 kampeermiddel:**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, 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;

**1.26 kap:**

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

**1.27 kwetsbaar object:**

een kwetbaar object als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen;

**1.28 nutsvoorziening:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, berg- en bezinkbassins, telefooncellen en zendmasten;

**1.29 ondersteunende detailhandel:**

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

**1.30 ondersteunende horeca:**

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

**1.31 overkapping:**

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

**1.32 peil:**

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien in of op het water wordt gebouwd:

1. het Normaal Amsterdams Peil;

**1.33 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;

**1.34 recreatief verhuren:**

het tegen vergoeding beschikbaar stellen van een woning voor verblijfsrecreatie;

**1.35 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;

**1.36 verblijfsrecreatie:**

het verblijf voor recreatieve doeleinden, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen;

**1.37 voorgevel:**

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**1.38 voorgevelrooilijn:**

langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing; de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

**1.39 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;

**1.40 windturbine:**

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

**1.41 wonen:**

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid;

**1.42 woning / wooneenheid:**

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

**1.43 woonhuis:**

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



## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse bouwperceelgrens;

### **2.2      de ashoogte van een windturbine**

vanaf het middelpunt van de as van de wieken tot aan het aansluitende afgewerkte terrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau van het afgewerkte terrein dat direct aansluit op de dichtsbijzijnde weg in de zin van de Wegenverkeerwet 1994;

### **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 dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.5      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, met dien verstande dat bij een lessenaarskap de laagste snijlijn als goothoogte wordt aangemerkt;

### **2.6      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;

### **2.7      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;

### **2.8      de wieklengte van een windturbine**

de afstand tussen de uiterste punt van een wiek en de naaf;

### **2.9      ondergeschikte bouwdelen:**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen 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 niet meer dan 1,00 m bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - Wierdenlandschap

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het agrarisch grondgebruik;
  - b. cultuurgrond;
  - c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, bodemkundige, archeologische, landschapsecologische, hydrologische en/of natuurwetenschappelijke waarden, kleinschalige landschapselementen en de kwelzone, alsmede het primair oppervlaktewater van het wierdenlandschap;
  - d. nutsvoorzieningen;
  - e. extensief dagrecreatief medegebruik;
  - f. wegen en paden;
  - g. sloten, poelen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen;
- met de daarbijbehorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, ter plaatse van een bouwperceel.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van perceelafscheidings buiten de bouwpercelen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwperceel ten hoogste 3,00 m bedragen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de plaatsing van een mestvergistingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- d. 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;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de noodzakelijke bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de sierteelt, fruitteelt, bosbouw, boomteelt, houtteelt of overige opgaande teeltvormen, niet zijnde boomgaarden op erven bij woonhuizen en boerderijen.



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

#### **3.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- b. het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van percelen, kuilvoerplaten en sleufsilo's;
- c. het dempen van sloten, indien hierdoor het bestaande patroon van de onregelmatige blokverkaveling wordt gewijzigd.

#### **3.4.2 Uitzondering**

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

#### **3.4.3 Voorwaarden**

De in lid 3.4.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de bodemkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden.

## **Artikel 4    Bedrijf - 1**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

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

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;

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

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

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. water;

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2    Bouwregels**

#### **4.2.1    Gebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van de gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid worden gebouwd;
- b. de gebouwen worden gebouwd conform de ruimtelijke hoofdopzet in het maatwerkadvies dat als Bijlage 2 bij de regels is opgenomen;
- c. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één;
- d. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gebouwd, waarbij de voorgevel in de 'gevellijn' wordt gebouwd;
- e. de totale oppervlakte aan gebouwen bedraagt maximaal 850 m<sup>2</sup>;
- f. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedragen ten hoogste respectievelijk 3 m en 11 m;
- g. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning bedragen ten hoogste respectievelijk 4 m en 8,5 m;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

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

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **4.3    Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de bebouwing voor de in lid 4.1 sub a en b genoemde functies indien de landschappelijke inpassing niet is aangelegd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan in het maatwerkadvies dat als Bijlage 2 is opgenomen bij de regels;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte groter dan 60 m<sup>2</sup>.

#### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.4.1 *Gelijkwaardige bedrijvigheid***

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en toestaan dat, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, danwel bedrijven in categorie 3 worden gevestigd, indien de activiteit daarvan wat betreft aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2, mits:

- a. het geen detailhandelsbedrijven, geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. zwaar verkeer of veel verkeer aantrekkende bedrijvigheid uitsluitend aan wegen, die daarop zijn berekend, gevestigd wordt;
- c. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 5    Waarde - Landschap verkaveling**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Landschap verkaveling' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de bijzondere onregelmatige blokverkaveling.

### **5.2      Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het dempen en/of graven van sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen, met dien verstande dat hieronder niet wordt begrepen het herstel van de oorspronkelijke waterloop ten oosten van de inrit (zie maatwerkadvies dat als Bijlage 2 bij de regels is opgenomen).

### **5.3      Afwijken van de gebruiksregels**

#### **5.3.1    Werken en werkzaamheden**

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 en toestaan dat sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen worden gedempt en/of gegraven, mits:

- a. het om een zeer beperkte ingreep gaat die wordt uitgevoerd ten behoeve van een landbouwkundige noodzaak;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gaafheid van het gebied met onregelmatige blokverkaveling zoals dat is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap verkaveling'.

### **5.4      Aanlegvergunning**

#### **5.4.1    Aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden**

Het is verboden, zonder, of in afwijking van, een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van ondergrondse en/of bovengrondse hoofdtransport energie- en/of telecommunicatieleidingen.

#### **5.4.2    Uitzondering**

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod 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; en
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### **5.4.3    Toetsingscriteria**

De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de bijzondere onregelmatige blokverkaveling.



## **Artikel 6    Waarde - Ruimtelijke kwaliteit**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    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 8    Algemene bouwregels**

Het bouwen van een windturbine is niet toegestaan.



## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

### **9.1 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. een seksinrichting;
- f. het gebruik en laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur, anders dan de verhuur die in het begrip woning is begrepen;
- h. het recreatief verhuren van een bedrijfswoning, anders dan op de wijze van bed & breakfast;
- i. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.
- j. het gebruik van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en horecaterreinen en/of standplaatsen voor of, indien die activiteiten een aaneengesloten periode van meer dan 14 dagen omvatten.

### **9.2 Aan huis verbonden bedrijf**

Bedrijfswoningen 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:

- a. degene die de activiteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover dat verband houdt met het aan huis verbonden bedrijf;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden vindt geen buitenopslag plaats van goederen ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf;
- e. 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 gevolge 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 plaatsvinden;
- f. het bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor:
  1. de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
  2. het woongenot van omwonenden.

### **9.3 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:

- a. het aantal kamers bedraagt niet meer dan drie en voor in totaal zes personen, mits in combinatie met wonen ten behoeve van het bedrijf;
- b. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de woonfunctie;
- c. 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);

- d. de bed & breakfast door de bouwkundige opzet, indeling, maatvoering en voorzieningen niet mag functioneren als zelfstandige woning;
- e. het parkeren vindt uitsluitend plaats op eigen terrein of in de directe omgeving daarvan;
- f. de bed & breakfast mag geen onevenredige beperking oplevering voor:
  - 1. de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
  - 2. het woongenot van omwonenden.

#### **9.4 Geitenhouderijen**

##### **9.4.1 Verbod**

Het gebruik van gronden en gebouwen voor nieuwe geitenhouderijen en het bouwen ten behoeve hiervan is niet toegestaan. hieronder wordt in ieder geval begrepen:

- 3. nieuwvestiging van geitenhouderije, al dan niet als neventak bij een (agrarisch) bedrijf;
- 4. het uitbreiden van geitenhouderijen, door het aantal met één of meer geiten dat wordt gehouden. te vergroten.

##### **9.4.2 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan van het verbod in sublid 9.4.1 afwijken met ee omgevingsvergunninge indien ut onderzoek in voldoende mate is gebleken dat gezondheidsrisico's voor de gezondheid van personen die verblijven in nabijgelegen functies zijn uit te sluiten.

Het bevoegd gezag betreft bij het al dan niet verlenen van de vergunning in ieder geval:

- g. de afstand van de geitenhouderij tot bestaande of geprojecteerde woonfuncties of andere gevoelige verblijfsfuncties;
- h. een advies van de GGD of andere onafhankelijke deskundige zo lang er geen algemenene nieuwe inzichten zijn.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet op reclamemasten van toepassing is;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte van een gebouw of overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
  3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 15 (graden) zal bedragen;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6,00 m bedraagt, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m, mits:
  1. uit onderzoek is gebleken dat nieuwe antenne-installaties niet op bestaande masten (site-sharing) of op bestaande bouwwerken, zoals windturbines, hoogspanningsmasten en gebouwen kunnen worden geplaatst;
  2. 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;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden, de milieusituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. ten behoeve van de bouw van vrijstaande windturbines, met dien verstande dat:
  1. niet meer windturbines mogen worden gebouwd dan noodzakelijk om in het eigen energieverbruik te kunnen voorzien;
  2. de windturbine(s) achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het ruimtelijk beeld en de cultuurhistorische karakteristiek van het erf en de omgeving;
  3. in geval meer dan 1 windturbine wordt gerealiseerd, de windturbines worden ingepast in de landschappelijke en/of stedenbouwkundige structuur. Bij een verzoek om af te wijken moet met het oog daarop een inpassingsvoorstel worden overlegd;
  4. de wieken of constructie van de windturbine niet mogen overhangen boven openbaar toegankelijk gebied;
  5. de ashoogte van de windturbine minder moet zijn dan 15 m;
  6. de afstand tussen de windturbine en de meest nabijgelegen gevoelige bestemming minimaal 4 maal de ashoogte van de turbine moet bedragen, tenzij kan worden aangetoond dat van slagschaduw geen sprake is of deze schaduw zo kan worden beperkt dat van hinder in alle redelijkheid geen sprake meer is;

### 10.1 Voorwaarden

- g. Ten aanzien van de afwijkingen bedoeld onder artikel 10 sub a t/m e geldt dat de bedoelde afwijkingen 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.

- h. ten aanzien van de afwijking onder f. geldt dat:
1. de afstand tussen een windturbine en de bestemmingen 'Leiding - Buisleiding' en 'Leiding - Gas' tenminste 25 m bedraagt;
  2. de afstand tussen een windturbine en de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' en de grens van een risicovolle inrichting tenminste net zoveel bedraagt als de ashoogte van de windturbine plus de wieklengte daarvan; en
  3. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voorwaarden stellen aan het gebruik of de plaats van de windturbine ter voorkoming van geluidhinder, slagschaduw en risico's op gevoelige of kwetsbare objecten waarbij de normering uit het Activiteitenbesluit als uitgangspunt wordt gebruikt voor het stellen van voorwaarden, dan wel een keuring of algemeen keurmerk kan worden vereist.

## **Artikel 11    Algemene wijzigingsregels**

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen in die zin dat:

- a. 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 geeft;
- b. een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden wordt aangebracht, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.





## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 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 wordt 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 moeten na de realisatie in stand worden gehouden.
- d. Het college van burgemeester en wethouders kan 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 13    Overgangsrecht**

#### **13.1    Overgangsregels 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.

#### **13.2    Overgangsregels 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 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Zandeweer - Knijpsterweg 2'.

