

## **Molenerf Uithuizen**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Centrum	9
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 6	Water	14
Artikel 7	Wonen	15
Artikel 8	Waarde - Archeologie	19
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>21</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10	Algemene bouwregels	22
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 13	Overige regels	26
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>27</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	27
Artikel 15	Slotregel	28

## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan Molenerf Uithuizen met identificatienummer NL.IMRO.1966.BPMolenerfuhn-VS01 van de gemeente Het Hogeland;

**1.2 bestemmingsplan:**

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

**1.3 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;

**1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.5 aan-huis-verbondenberoep:**

een beroep genoemd in de Bijlage 1 Lijst van toegestane bedrijven en beroepen, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat gericht is op het verlenen van diensten;

**1.6 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;

**1.7 ambachtelijkbedrijf:**

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

**1.8 ander bouwwerk:**

een bouwwerken, geen gebouw zijnde;

**1.9 bebouwing:**

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

**1.10 bed & breakfastaccommodatie:**

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

**1.11 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 het terrein, noodzakelijk is;

**1.12 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;

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.15 bijgebouw:**

een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**1.16 bouwen:**

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

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwperceel:**

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

**1.19 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.20 bouwvlak:**

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

**1.21 bouwwerk:**

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

**1.22 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;

**1.23 dienstverlening:**

het (bedrijfsmatig) verlenen van diensten op technisch, administratief en/of persoonlijk gebied al dan niet met een publiek-aantrekkelijk karakter (c.q. met een baliefunctie);

**1.24 gebouw:**

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

**1.25 goederen:**

roerende lichamelijke zaken;

**1.26 gestapelde bouwvorm:**

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

**1.27 hoofdgebouw:**

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

**1.28 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;

**1.29 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;

**1.30 kamerverhuur:**

ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is voor of geschikt te maken is 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;

**1.31 kantoor:**

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

**1.32 kap:**

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

**1.33 maatschappelijkevoorzieningen:**

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

**1.34 ondersteunende detailhandel:**

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

**1.35 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;

**1.36 perceel:**

afgedeeld stuk land of water, kavel;

**1.37 perceelgrens:**

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 recreatief verhuren:**

het tegen vergoeding beschikbaar stellen van een woning voor verblijfsrecreatie;

**1.40 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;

**1.41 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 uitbouw:**

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

**1.44 verbeelding:**

de digitale/analoge weergave met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

**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 woongebouw:**

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

**1.48 wet:**

de Wet ruimtelijke ordening;

**1.49 zijdelingse perceelsgrens:**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1      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;

### **2.2      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;

### **2.3      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;

### **2.4      de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.5      de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.6      de lengte, breedte en diepte van een gebouw:**

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

### **2.7      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.8      ondergeschikte bouwdelen:**

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 op de verbeelding voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen 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 Staat van bedrijven, met uitzondering van zoneringsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. detailhandel in de vorm van supermarkten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- e. wonen op de verdiepingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', waarbij het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan 10;
- f. horecabedrijven van categorie 1;
- 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. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - entree' 8 meter bedragen, indien er installaties op het dak worden geplaatst;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

#### 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:

- a. het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving waaronder in ieder geval wordt gerekend het gebruiken van gebouwen voor nieuwe woningen of wooneenheden;
- b. het onder a genoemde verbod geldt niet voor de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'wonen';

#### 3.5.2 Voorwaardelijke verplichting - vleermuizenonderzoek

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruiken en/of in gebruik laten nemen van de gronden conform de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder:

- a. de uitvoering van het in Bijlage 3 beschreven nader onderzoek naar vleermuizen en;
- b. het nemen van eventueel verplichte vervolgstappen, waaronder wordt verstaan het treffen van mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een ontheffing betreffende de beschermde diersoorten.

### 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 3.1 sub g 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;

### **3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### *3.7.1 Omgevingsvergunning*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, van het bevoegd gezag een hoofdgebouw te slopen, dan wel te laten slopen.

#### *3.7.2 Voorwaarden vergunningverlening*

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.1 wordt slechts verleend indien:

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend voor het in plaats van het te slopen gebouw op te richten bouwwerk, of;
- b. een toekomstig niet-bebouwde invulling van de vrijkomende gronden niet leidt tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het bevoegd gezag kan ten aanzien van het gestelde onder b een (her)inrichtingschets vragen en voorwaarden verbinden aan de inrichting van een bouwperceel.
- c. uitvoering is gegeven aan het in Bijlage 3 beschreven nader onderzoek naar vleermuizen en eventueel verplichte vervolgstappen zijn genomen, waaronder wordt verstaan het treffen van mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een ontheffing betreffende de beschermde diersoorten.

## **Artikel 4      Groen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterberging;
- c. waterlopen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. paden;
- f. berm- en oeverstroken.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ten behoeve van de in artikel 4.1 omschreven bestemming tot een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup> per gebouw en een maximale hoogte van 3 meter.

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

- a. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 10 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 meter.

## **Artikel 5      Verkeer - Verblijfsgebied**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. een markt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'markt';
- d. parkeervoorzieningen en verblijfsdoeleinden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bermstroken en groenvoorzieningen;

alsmede voor:

- g. 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;
- b. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 10 meter, met dien verstande dat de hoogte van reclamemasten niet meer dan 6 meter mag bedragen.

## **Artikel 6      Water**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water met een functie voor waterberging en waterhuishouding;
- b. oeverstroken en groenvoorzieningen.

### **6.2      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen, met dien verstande dat de bouw van steigers niet is toegestaan;
- c. de hoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 meter.

## Artikel 7      Wonen

### 7.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen en wooneenheden in al dan niet gestapelde bouwvorm met inbegrip van op de bewoners gerichte woonzorg- en dienstverlenende voorzieningen op de begane grond (woongebouw);
  - b. aan-huis-verbonden beroepen;
  - c. verkeer, parkeervoorzieningen en verblijfsdoeleinden;
- met dien verstande dat:
- d. het aantal woningen anders dan bepaald in 7.6 niet meer dan het bestaande aantal bedraagt.

### 7.2      Bouwregels

#### 7.2.1      Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in of maximaal 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 20 meter, met dien verstande dat deze regels niet van toepassing is voor woongebouwen;
- d. van een bouwperceel mag niet meer dan 60% worden bebouwd, dan wel niet meer dan op het tijdstip van in werking treding van dit bestemmingsplan indien dit percentage reeds is overschreden, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is voor bouwpercelen aangegeven met woongebouw;
- e. de hoogte van de hoofdgebouwen mag bij platte afdekking niet meer bedragen dan 7 meter, terwijl bij een afdekking met kap de goothoogte niet meer dan 7 meter en de hoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', waarvoor geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de aangegeven hoogten;
- f. bij afdekking met een kap mag de dakhelling niet minder bedragen dan 30°;
- g. uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde in artikel 7.2.2.

#### 7.2.2      Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde in artikel 7.2.1 en al dan niet vrijstaande bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde in artikel 7.2.1, en al dan niet vrijstaande bijgebouwen, met uitzondering van carports, dienen 2 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel op niet minder dan de afstand van de bestaande uitbouw of het bestaande al dan niet vrijstaande bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw indien deze minder bedraagt;
- c. uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde in artikel 7.2.1, en al dan niet vrijstaande bijgebouwen worden op de perceelgrens gebouwd of op minimaal 1 meter uit de perceelgrens;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte bij platte afdekking bedraagt niet meer dan 3 meter en bij afdekking met kap niet meer dan 6 meter, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. de gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte van uitbouwen die niet voldoen aan de eisen van

het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 60 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de regel dat niet meer dan 60% van een bouwperceel, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is, wordt bebouwd.

#### 7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. niet meer dan 60% van een bouwperceel mag worden bebouwd.

### 7.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, 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.

### 7.4 **Afwijken van de bouwregels**

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

- a. het bepaalde in artikel 7.2.1 sub f voor een geringere dakhelling en/of een andere afwijkende dakvorm;
- b. het bepaalde in artikel 7.2.2 sub a en b voor de bouw van:
  1. erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  2. uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde in artikel 7.2.1 en al dan niet vrijstaande bijgebouwen voor de naar de weg gekeerde zijgevel van hoekwoningen, mits:
    - de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 3,5 meter bedraagt;
    - de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 meter bedraagt;
    - de afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de hoekwoning minimaal 3 meter bedraagt;
    - het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het bepaalde in lid 7.2.2 sub b in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, meer is dan 70 m<sup>2</sup>, een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 70 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- d. het bepaalde in lid 7.2.2 sub b in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van 500 m<sup>2</sup> of groter, meer is dan 80 m<sup>2</sup>, een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 80 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- e. het bepaalde in lid 7.2.2 sub b in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van 1000 m<sup>2</sup> of groter, meer is dan 100 m<sup>2</sup>, een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 100 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.
- f. het bepaalde in artikel 7.2.2 sub e tot een bouwhoogte van 7 meter;
- g. het bepaalde in artikel 7.2.2 sub f tot een:
  1. oppervlakte van 70 m<sup>2</sup>;
  2. oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>, mits het bouwperceel ten minste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, mits het bouwperceel ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. overschrijding van de toegestane oppervlakte tot maximaal 13 m<sup>2</sup> per woning of wooneenheid in het geval van bijgebouwen bij woon(zorg)complexen;



- h. het bepaalde in artikel 7.2.3 sub a tot een bouwhoogte van 15 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen niet meer dan 6 meter mag bedragen.

## **7.5 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan voor bouwen, gelden de volgende regels:

- a. in combinatie met de woonfunctie worden toegevoegde functies in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep passend geacht onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel;
  - 2. de bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  - 3. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten op grond van Wet Milieubeheer plaatsvinden;
  - 4. geen andere dan de gebruiker van de woning mag het aan-huis-verbonden beroep uitoefenen;
  - 5. indien personen aan huis worden ontvangen (klanten/patienten/leerlingen) dient dit beperkt te blijven tot maximaal 2 personen per consult;
  - 6. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
  - 7. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis-verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
  - 8. het gebruik ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plekke;
  - 9. Met het oog op het gestelde in de punten 6 en 8 kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen in de vorm van een beperking van de activiteiten, ruimtelijke uitstraling of ten aanzien van het creëren van parkeerruimte op eigen erf dan wel het leveren van een bijdrage aan een goede parkeermogelijkheid in de omgeving van het aan-huis-verbonden beroep;
- b. tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving waaronder ook wordt gerekend het gebruiken van gebouwen voor nieuwe woningen of wooneenheden;

## **7.6 Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. het bepaalde in artikel 7.1 sub 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 hotels/pensions in het centrumwinkelgebied;
  - 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;
- b. het bepaalde in artikel 7.1 sub d ten behoeve van het toevoegen van woningen;
- c. het bepaalde in artikel 7.5 sub a in die zin dat de gebouwen worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel;
  - 2. de bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  - 3. het bedrijvigheid betreft die is opgenomen in de Lijst van toegestane bedrijven en beroepen of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;

4. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten op grond van Wet Milieubeheer plaatsvinden;
5. de gebruiker van de woning, uitsluitend aangevuld met één of twee ondersteunend personeelsleden, dient zelf in het aan-huis-verbonden bedrijf werkzaam te zijn;
6. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
7. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
8. het gebruik ten behoeve van het aan-huis-verbonden bedrijf mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plekke;
9. Met het oog op het gestelde in de punten 6 en 8 kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen in de vorm van een beperking van de activiteiten, ruimtelijke uitstraling of ten aanzien van het creëren van parkeerruimte op eigen erf dan wel het leveren van een bijdrage aan een goede parkeermogelijkheid in de omgeving van het aan-huis-verbonden bedrijf.

## **Artikel 8      Waarde - Archeologie**

### **8.1      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.

### **8.2      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 blijken 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 in sublid b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

#### **8.3.1      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.

#### **8.3.2      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:
  - d. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  - e. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
  - f. 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.

### *8.3.3 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.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 9      Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 10     Algemene bouwregels**

### **10.1     Windturbines**

Het bouwen van een windturbine is niet toegestaan.

### **10.2     Voorwaardelijke verplichting - bodemonderzoek**

De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, indien uitvoering is gegeven aan het verkennend bodemonderzoek zoals is opgenomen in Bijlage 3.

## **Artikel 11     Algemene gebruiksregels**

### **11.1     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 recreatief verhuren, anders dan logiesverstrekking op de wijze van bed & breakfast, van een woning, tenzij recreatieve bewoning op grond van de geldende bestemming is toegestaan;
- b. het recreatief verhuren van een bedrijfswoning;
- c. een seksinrichting.

### **11.2     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:

- a. degene die de activiteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de woning;
- 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 gevolgen van de bedrijfsactiviteit op eigen terrein of eldersvoldoende ruimte aanwezig is, en;
  - 2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaats vinden;
- 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.

### **11.3     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 of wonen ten behoeve van het bedrijf;
- b. 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;
- c. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de woonfunctie;
- d. 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);
- e. de bed & breakfast door de bouwkundige opzet, indeling, maatvoering en voorzieningen niet mag functioneren als zelfstandige woning;
- f. het parkeren vindt uitsluitend plaats op eigen terrein of in de directe omgeving daarvan;
- g. de bed & breakfast mag geen onevenredige beperking opleveren voor:
  - 1. de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
  - 2. het woongenot van omwonenden.

## **Artikel 12     Algemene afwijkingsregels**

### **12.1     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:

- a. het herstellen en/of het bouwkundig versterken van beschadigde gebouwen als gevolg van de aardgaswinning;
  - b. aardbevingsbestendige nieuwbouw van gebouwen;
- mits:
- c. 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;
- d. advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
  - e. 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;
  - f. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

## **Artikel 13      Overige regels**

- 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 ten aanzien van bouwwerken

1. 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 dat plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het bepaalde in lid 1 dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dan er eenmalig vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met maximaal 10%;
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar die zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 14.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te doen hervatten.
4. Het eerste lid 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 Molenerf Uithuizen van de gemeente                    Het Hogeland.