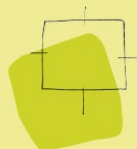


bestemmingsplan Maarweg te
Uithuizen

ontwerp



gemeente
Het Hogeland



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Maarweg te Uithuizen

ontwerp 27-03-2019

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Woongebied	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 5 Algemene bouwregel	19
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 9 Overige regels (parkeren)	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 10 Overgangsrecht	29
Artikel 11 Slotregel	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Maarweg te Uithuizen met identificatienummer NL.IMRO.1966.18BP Maarweg-0301 van de gemeente Eemsmond;

1.2 bestemmingsplan:

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

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-verbonden beroep:

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:

de in Bijlage 1 Lijst van toegestane bedrijven en beroepen genoemde bedrijven, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.7 ambacht:

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;

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bestaande:

- a. het gebruik of de bebouwing 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;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologisch toestemming;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

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

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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;

1.20 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 ter plaatse;

1.21 erker:

een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, bouwhoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.22 gebouw:

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

1.23 goederen:

roerende lichamelijke zaken;

1.24 hoofdgebouw:

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

1.25 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;

1.26 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;

1.27 kap:

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

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 overkapping:

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

1.30 pension/bed and breakfast:

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

1.31 perceel:

afgedeeld stuk land of water, kavel;

1.32 perceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.33 platte afdekking:

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

1.34 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seks theater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.35 uitbouw:

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

1.36 verbeelding:

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

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 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid, zoals omschreven in 1.39;

1.39 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;

1.40 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;

1.41 wet:

de Wet ruimtelijke ordening;

1.42 zijdelingse perceelgrens:

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 afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

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;

voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

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 scheidingsmuren) 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen en wooneenheden in al dan niet gestapelde bouwvorm;
- b. aan-huis-verbonden beroepen,

met de daarbijbehorende:

- c. nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. verkeer, parkeervoorzieningen en verblijfsdoeleinden.
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. gebouwen en overkappingen;
- i. overige bouwwerken,

met dien verstande dat:

- j. het aantal woningen anders dan bepaald in lid 3.5 per bouwvlak niet meer dan het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag bedragen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 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;
- d. van een bouwperceel mag niet meer dan 60% worden bebouwd;
- e. de bouwhoogte 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 bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- 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 lid 3.2.2.

3.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde in artikel 3.2.1, 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 3.2.1, 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;
- c. uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde in artikel 3.2.1, 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;
- e. de bouwhoogte bij platte afdekking bedraagt niet meer dan 3 meter en bij afdekking met kap niet meer dan 6 meter;

- f. de gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte van uitbouwen die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 60 m², met inachtneming van de regel dat niet meer dan 60% van een bouwperceel wordt bebouwd;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub a en f, geldt voor het bouwen van bijgebouwen bij het hoofdgebouw in het meest noordelijke bouwvlak:
 - 1. bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" of binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. het aantal bijgebouwen mag niet meer dan 8 bedragen;
 - 3. de oppervlakte van een bijgebouw mag niet meer dan 6 m² bedragen.

3.2.3 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.

3.3 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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 sub f voor een geringere dakhelling en/of een andere afwijkende dakvorm;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2 sub a en b voor de bouw van:
 - 1. erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een oppervlakte van 6 m² met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
 - 2. uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde in lid 3.2.1 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 3.2.2 sub e tot een bouwhoogte van 7 meter;
- d. het bepaalde in lid 3.2.2 sub f tot een:
 - 1. oppervlakte van 70 m²;
 - 2. oppervlakte van 80 m², mits het bouwperceel ten minste 500 m² bedraagt;
 - 3. oppervlakte van 100 m², mits het bouwperceel ten minste 1.000 m² bedraagt;
 - 4. overschrijding van de toegestane oppervlakte tot maximaal 13 m² per woning;
- e. het bepaalde in lid 3.2.3 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.

3.5 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 m²;
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.

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.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. het bepaalde in lid 3.1 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 lid 3.1 sub j ten behoeve van het toevoegen van woningen, anders dan bestaande woningen, met dien verstande dat het toevoegen van woningen in overeenstemming dient te zijn met het meest recent door de gemeenteraad vastgestelde woon- en leefbaarheidsbeleid dat is afgestemd met de omliggende gemeenten. Het beleid geldend ten tijde van vaststelling van dit plan is opgenomen in Bijlage 2 Woon- en leefbaarheidsplan;
- c. lid 3.5 sub b 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 m²;
 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.

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregel

Het bouwen van een windturbine is niet toegestaan.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik als seksinrichting.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Vrijwaringszone - Molenbiotoop 2

7.1.1 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.

7.1.2 Bouwregels

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

7.1.3 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.

7.1.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in lid 7.1.2 en toestaan dat hogere bouwwerken, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de vereniging "De Hollandsche Molen".

7.1.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop 2':
 - het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in lid 7.1.2 maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 - het aanbrengen van opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in lid 7.1.2 maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 - het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in lid 7.1.2 maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken.
- b. De in lid 7.1.5 sub a vervatte verboden zijn 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 lid 7.1.5 sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend na inwinning van advies van de vereniging "De Hollandsche Molen".

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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 m³ 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;
- h. de bouw van windturbines op daken van gebouwen, met dien verstande dat:
 1. windturbines niet zijn toegestaan op daken van rijksmonumenten of op daken van gebouwen gelegen binnen de ruimtelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden, zoals weergegeven op de kaart in Bijlage 3 behorende bij deze regels;
 2. windturbines worden geplaatst op het dak van het gebouw dat hoofdzakelijk zelf de opgewekte energie verbruikt;
 3. niet meer windturbines mogen worden gebouwd dan noodzakelijk om in het eigen energieverbruik te kunnen voorzien;
 4. windturbines uitsluitend zijn toegestaan op gebouwen met een bouwhoogte van minimaal 9 meter, waarbij de windturbine op een hoogte van minimaal 6 meter vanaf het peil wordt gebouwd;
 5. het aantal windturbines op een gebouw met schuin dak niet meer mag bedragen dan 1 op maximaal 1/3 van de dakhoogte;
 6. het aantal windturbines op gebouwen met platte daken niet meer mag bedragen dan:
 - 1 windturbine indien de oppervlakte van het dakvlak minder dan 500 m² bedraagt;
 - 2 windturbines indien de oppervlakte van het dakvlak ten minste 500 m², maar minder dan 750 m² bedraagt;
 - 3 windturbines indien de oppervlakte van het dakvlak ten minste 750 m² bedraagt;
 7. in afwijking van het bepaalde onder 5 en 6 kunnen maximaal 3 windturbines worden toegestaan op gebouwen met een schuin dak en gebouwen met platte daken met een dakvlak kleiner dan 750 m² als wordt aangetoond dat:

- een groter aantal windturbines past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
 - een groter aantal windturbines aansluit bij de vormgeving en maatvoering van het gebouw waarop de windturbines worden geplaatst;
 - de windturbines in een regelmatige opstelling staan;
8. de wieken of constructie van de windturbine niet mogen overhangen boven openbaar toegankelijk gebied;
 9. de lengte van de verticale as niet meer mag bedragen dan 3 meter, tenzij wordt aangetoond dat:
 - een grotere lengte van de verticale as past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
 - een grotere lengte van de verticale as aansluit bij de vormgeving en maatvoering van het gebouw waarop de windturbines worden geplaatst;
 10. de ashoogte van de windturbine minder moet zijn dan 15 meter;
 11. de afstand tussen een windturbine en de bestemmingen Leiding - Buisleiding en Leiding - Gas bedraagt ten minste 25 meter;
 12. de afstand tussen een windturbine en de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding en de grens van een risicovolle inrichtingen bedraagt ten minste net zo veel als de ashoogte van de windturbine plus de wieklengte daarvan.

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.

Ten aanzien van de afwijking bedoeld onder h geldt dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voorwaarden kan 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 9 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 10 Overgangsrecht

10.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van onderlid a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het onderlid a. met maximaal 10 %.
- c. Onderlid 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 overgangsregel van dat plan.

10.2 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 onderlid 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 onderlid 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. Onderlid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

"Regels van het bestemmingsplan Maarweg te Uithuizen van de gemeente Eemsmond".

