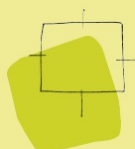


bestemmingsplan Van
Speykstraat en
Hooilandseweg te
Roodeschool

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Van Speykstraat en Hooilandseweg te Roodeschool

ontwerp

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 bouwregels	19
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 10 Overige regels	29
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 11 Overgangsrecht	31
Artikel 12 Slotregel	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Van Speykstraat en Hooilandseweg te Roodeschool met identificatienummer NL.IMRO.1966.BP77907-ON01 van de gemeente Het Hogeland;

1.2 bestemmingsplan:

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

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 uit maakt van dat (hoofd)gebouw;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep genoemd in de 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;

1.5 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 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.9 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico, dan wel een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.10 bestaand:

bestaand op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

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 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

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 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;

1.18 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 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;

1.20 gebouw:

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

1.21 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.22 geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

1.23 hoofdgebouw:

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

1.24 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en/of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie;

1.25 kamerverhuur:

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

1.26 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 kwetsbaar object:

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

1.29 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;

1.30 objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen:

objecten zoals basisscholen en scholen voor bijzonder onderwijs, zorginstellingen, verzorgings-, verpleeg- en ziekenhuizen, kinderdagopvang, aanleunwoningen bij zorginstellingen, sociale werkplaatsen, cellencomplexen of daarmee gelijk te stellen inrichtingen;

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: het Normaal Amsterdams Peil;

1.33 prostitutie:

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

1.34 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;

1.35 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 sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

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 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat bij een lessenaarskap de laagste snijlijn als goothoogte wordt aangemerkt;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.7 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.8 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 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woonhuis, waaronder ook het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. gebouwen en overkappingen;
- i. overige bouwwerken.

met dien verstande dat:

- j. het aantal woningen niet meer bedraagt dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel niet meer dan 60%.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de voorgevel van hoofdgebouwen bevindt zich ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- c. woningen worden vrijstaand gebouwd;
- d. de hoofdgebouwen worden voorzien van een kap waarbij de nokrichting van de kap ofwel haaks ofwel evenwijdig is aan de weg;
- e. de hoofdgebouwen worden gebouwd tot een diepte van niet meer dan 20,00 m;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3,00 m;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 3,50 m;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 10,00 m;
- i. een gebouw is voorzien van een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° bedraagt.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt per woning niet meer dan 60 m²;
- c. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of overkapping, niet bedoeld een carport, wordt niet minder dan 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping bedraagt niet meer dan 3,00 m;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping bedraagt niet meer dan

6,00 m.

3.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning(en) niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3,00 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in lid 3.2.2, sub f, in die zin dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2, sub g, in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 7,00 m;
- c. het bepaalde in lid 3.2.2, sub i, in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd dan wel een hoofdgebouw wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in lid 3.2.3, sub b, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning wordt vergroot:
 1. tot niet meer dan 70 m²;
 2. tot niet meer dan 80 m² indien het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt;
 3. tot niet meer dan 100 m² indien het bouwperceel 1.000 m² of meer bedraagt;
- e. het bepaalde in lid 3.2.3, sub b, in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel kleiner dan 500 m², meer is dan 70 m², een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een oppervlak van niet meer dan 70% van de bestaande oppervlakte boven de 70 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- f. het bepaalde in lid 3.2.3, sub b, in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van 500 m² of groter, meer is dan 80 m², een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een oppervlak van niet meer dan 70% van de bestaande oppervlakte boven de 80 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- g. het bepaalde in lid 3.2.3, sub b, in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van 1.000 m² of groter, meer is dan 100 m², een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een oppervlak van niet meer dan 70% van de bestaande oppervlakte boven de 100 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.
- h. het bepaalde in lid 3.2.3, sub c, in die zin dat erkers en toegangsportalen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte niet meer dan 6 m² per hoofdgebouw bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt;
- i. het bepaalde in lid 3.2.3, sub c, in die zin aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
 1. deze afwijking uitsluitend wordt verleend bij hoofdgebouwen met minimaal één zijgevel;
 2. de breedte van de aanbouw, de uitbouw of de aangebouwde overkapping niet meer dan 3,50 m bedraagt;
 3. de afstand tot zijdelingse perceelgrens niet minder dan 2,00 m bedraagt;
- j. het bepaalde in lid 3.2.4, sub b in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 15,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6,00 m bedraagt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

- 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 bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel, met dien verstande dat:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m²;
 2. er vinden geen vergunningplichtige activiteiten op grond van Wet Milieubeheer plaats;
 3. geen andere dan de gebruiker van de woning het aan-huis-verbonden beroep uitoefent;
 4. indien personen aan huis worden ontvangen (klanten/patienten/leerlingen) dit beperkt blijft tot maximaal twee personen per consult;
 5. het gebruik levert geen ernstige hinder voor het woonmilieu op, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis-verbonden beroep, vindt geen detailhandel plaats;
 7. het gebruik ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plekke.

Met het oog op het gestelde in de punten 5 en 7 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.

3.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van:
 1. een aan-huis-verbonden beroep;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het bepaalde in lid 3.4.2, sub b, in die zin dat de gebouwen worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf onder de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel, met dien verstande dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m²;
- b. het bedrijfsgedrag 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;
- c. er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van Wet Milieubeheer plaatsvinden;
- d. de gebruiker van de woning, uitsluitend aangevuld met één of twee ondersteunend personeelsleden, zelf in het aan-huis-verbonden bedrijf werkzaam is;
- e. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
- f. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden bedrijf, geen detailhandel plaatsvindt;
- g. het gebruik ten behoeve van het aan-huis-verbonden bedrijf leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plekke.

Met het oog op het gestelde in de punten f en g 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.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen:

- a. ten behoeve van de sloop en nieuwbouw in verband met aardbevingsschade, waarbij de bouwvlakken kunnen worden gewijzigd, mits:
 1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 2. rekening gehouden wordt met de aspecten bodem, water en overige milieutechnische aspecten;
 3. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder in die zin dat de geluidsbelasting op de woning niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 4. het aantal woningen past binnen het Woon- en leefbaarheidsplan Eemsdelta.

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 bouwregels

Het bouwen van een windturbine is niet toegestaan.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 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 verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur, anders dan de verhuur die in het begrip woning is begrepen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals een pension, anders dan bestaand.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

7.1.1 *Omschrijving gebiedsaanduiding*

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' gelden, naast de in de voorgaande bestemmingen gegeven planregels, regels ter wering van de vestiging van objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen.

7.1.2 *Specifieke gebruiksregels*

Het is verboden gebouwen en/of terreinen te gebruiken als object voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 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 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- 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. 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;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden, de milieusituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. 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 2 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 worden gebouwd dan noodzakelijk om in het eigen energieverbruik te kunnen voorzien;
 4. windturbines uitsluitend zijn toegestaan op gebouwen met een bouwhoogte van niet minder dan 9,00 m, waarbij de windturbine op een hoogte van niet minder dan 6,00 m vanaf het peil wordt gebouwd;
 5. het aantal windturbines op een gebouw met schuin dak niet meer bedraagt dan één op maximaal 1/3 van de dakhoogte;
 6. het aantal windturbines op gebouwen met platte daken niet meer bedraagt dan:
 - één windturbine indien de oppervlakte van het dakvlak minder dan 500 m² bedraagt;
 - twee windturbines indien de oppervlakte van het dakvlak niet minder dan 500 m² maar wel minder dan 750 m² bedraagt;
 - drie windturbines indien de oppervlakte van het dakvlak niet minder dan 750 m² bedraagt;
 7. in afwijking van het bepaalde onder 5 en 6 kunnen maximaal drie 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 bedraagt niet meer dan 3,00 m, 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 is dan 15,00 m.

Ten aanzien van de afwijkingen bedoeld onder a t/m f geldt dat de bedoelde afwijkingen niet mogen 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 g en 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 milieubeheer als uitgangspunt wordt gebruikt voor het stellen van voorwaarden, dan wel een keuring of algemeen keurmerk kan worden vereist.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in dié 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 10 Overige regels

10.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

10.2 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. 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 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht 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 het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt 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 vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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 zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht 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 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.
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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels bestemmingsplan Van Speykstraat en Hooilandseweg te Roodeschool'.

