

## **Onderdendam Winsumertreepad 1**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Wonen	8
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	10
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	12
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>14</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	16
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>18</b>
Artikel 9	Overgangsrecht	18
Artikel 10	Slotregel	19

## **Regels**

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1      bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1966.BPWinsumertreepad1-VS01 met de bijbehorende regels;

#### **1.2      plan**

het bestemmingsplan "Onderdendam Winsumertreepad 1" van de gemeente Het Hogeland;

#### **1.3      aan huis verbonden bedrijf**

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

#### **1.4      aanduiding**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### **1.5      aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.6      ambachtelijk bedrijf**

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

#### **1.7      bebouwing**

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

#### **1.8      bed & breakfastaccommodatie**

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

#### **1.9      bestaand**

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

#### **1.10      bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.11      bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.12      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 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

#### **1.15 bouwperceel**

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

#### **1.16 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

#### **1.17 bouwvlak**

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

#### **1.18 bouwwerk**

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

#### **1.19 detailhandel**

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

#### **1.20 dienstverlenend bedrijf**

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

#### **1.21 gebouw**

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

#### **1.22 hoofdgebouw**

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

#### **1.23 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

#### **1.24 ondersteunende detailhandel**

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

#### **1.25 overkapping**

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

#### **1.26 peil**

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;

#### **1.27 recreatief verhuren**

het tegen vergoeding beschikbaar stellen van een woning voor verblijfsrecreatie;

#### **1.28 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;

#### **1.29 verblijfsrecreatie**

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

#### **1.30 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

#### **1.31 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      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;

### **2.2      de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **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 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;

### **2.5      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 perceelgrens**

de kortste afstand vanaf enig punt van een (hoofd)gebouw tot de zijdelingse perceelgrens.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Wonen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woning;
- b. een bed & breakfast voorziening;
- c. aan-huis-verbonden bedrijven;

met de daarbij behorende:

- d. landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals is opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. verkeer, parkeervoorzieningen en verblijfsdoeleinden.
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. gebouwen en overkappingen;
- l. overige bouwwerken,

#### **3.2 Bouwregels**

##### **3.2.1 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. het aantal hoofdgebouwen zal niet meer dan 1 bedragen;
- c. de oppervlakte van het hoofdgebouw zal ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- e. het hoofdgebouw is voorzien van een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 40° bedraagt;

##### **3.2.2 Bijgebouwen**

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

##### **3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

##### **3.2.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

Het uitvoeren van bouwwerkzaamheden op de gronden met de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan nadat de landschappelijke inpassing als bedoeld in 3.1 onder c en in Bijlage 1 bij deze regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.



### 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 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Woningen en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf en beroep, 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 of beroep;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden vindt geen buitenopslag plaats van goederen ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf of beroep;
- e. in de omgeving van de betreffende woning treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, met dien verstande dat:
  1. voor het parkeren ten behoeve en ten gevolge van de bedrijfsactiviteit op eigen terrein of elders voldoende ruimte aanwezig is, en;
  2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaats vinden;
- f. het bedrijf of beroep aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor:
  1. de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
  2. het woongenot van omwonenden.

#### 3.4.2 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 4      Waarde - Archeologie 2**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### **4.2      Bouwregels**

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 15 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

### **4.3      Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de ontheffing voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
  1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, ophogen van gronden;
  2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 0,40 m;
  3. het graven of dempen van watergangen;
  4. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm;
  5. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  6. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een vergunning als bedoeld onder 4.4 lid a wordt slechts verleend indien:
  1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
  3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt of worden genomen:
    - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    - een verplichting de bouw van het uitvoeren van een werk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

- c. Het verbod als bedoeld onder 4.4 lid a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
  - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
  - 2. het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van herdrainage;
  - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

## **Artikel 5      Waarde - Archeologie 4**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

### **5.2      Bouwregels**

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij:

- a. bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

### **5.3      Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de ontheffing voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
  1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte die reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
  2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte die reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
  3. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
  4. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een vergunning als bedoeld onder 5.4 lid a wordt slechts verleend indien:
  1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
  3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt of worden genomen:
    - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    - een verplichting de bouw van het uitvoeren van een werk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

- c. Het verbod als bedoeld onder 5.4 lid a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
  - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
  - 2. het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van herdrainage;
  - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

## **Hoofdstuk 3     Algemene regels**

### **Artikel 6     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 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1      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.

## **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

### **8.1      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.

### **8.2      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:
    - 1. de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
    - 2. de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
    - 3. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van gebouwen;
    - 4. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
    - 5. het aspect nachtelijke lichtuitstraling;
  - f. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

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

### **Artikel 9 Overgangsrecht**

#### **9.1 Overgangsrecht bouwen**

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. 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.

#### **9.2 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 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 verklein;
- c. 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;
- d. 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 10    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Onderdendam Winsumertreepad 1.

