

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende begrippen

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	12

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Groen	16
Artikel 4	Natuur	17
Artikel 5	Verkeer	20
Artikel 6	Water	21
Artikel 7	Woongebied	22
Artikel 8	Hinderzone	25
Artikel 9	Leidingzone	28
Artikel 10	Waarde - Archeologie 1	31
Artikel 11	Waterstaat - Waterkering	34

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12	Anti-dubbeltelbepaling	39
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	40
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 15	Overige regels	44

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16	Overgangsrecht	47
Artikel 17	Wijziging dubbelbestemmingen Meerstad-Midden	48
Artikel 18	Slotregel	49

Bijlagen

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e b e g r i p p e n

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **het moederplan:**
het bestemmingsplan Meerstad-Midden van de gemeente Slochteren, vastgesteld op 20 december 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Groningen op 31 juli 2008, waarvan het plan een uitwerking en wijziging is;
- b. **het plan:**
het bestemmingsplan Meerstad-Midden, uitwerkingsplan IJsbaanlocatie en Compensatiegebied 2B van de gemeente Slochteren;
- c. **aanbouw:**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- d. **aan huis verbonden beroep:**
een dienstverlenend beroep dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend in een praktijkruimte, kantoor, atelier of daarmee gelijk te stellen ruimte, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- e. **additionele voorzieningen:**
gebouwde of ongebouwde voorzieningen en functies, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie, hieronder onder meer begrepen ontsluitingsstructuren;
- f. **basisbestemming:**
een bestemming die samenvalt met één of meer op dezelfde gronden liggende dubbelbestemmingen;
- g. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. **bebouwingspercentage:**
de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en bouwwerken met een (bouw)hoogte hoger dan 1 m, uitgedrukt in procenten van nader aangegeven gronden;

- i. **bedrijf:**
elke vorm van activiteit of organisatie waarbij of waarin personen voor zichzelf, voor derden of in dienst van derden, structureel en/of met een zekere regelmaat inkomensvormende activiteiten verrichten of activiteiten die in de regel inkomensvormend zijn, ongeacht of dit gebeurt binnen een private, publieke, commerciële, maatschappelijke of anders gerichte organisatie, ongeacht of de activiteiten al dan niet in loondienst worden verricht en ongeacht of daarmee een volledig inkomen wordt verworven;
als één bedrijf kunnen worden aangemerkt meerdere op één locatie gehuisveste bedrijven die functioneel en organisatorisch zeer nauw verbonden zijn en die zich ruimtelijk gezien als één geheel manifesteren;
- j. **bestemmingsgrens:**
een aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- k. **bestemmingsvlak:**
een aangegeven vlak waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;
- l. **bijgebouw:**
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- m. **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 en vergroten van een standplaats voor een woonwagen of een kampeerstandplaats;
- n. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond dat krachtens het plan geheel of ten dele mag worden bebouwd met een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing;
- o. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- p. **dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping;

- q. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik of verbruik van die goederen ter plaatse;
- r. erf:
het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- s. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- t. geluidgevoelige gebouwen:
gebouwen die dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- u. geluidgevoelige objecten:
geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- v. geluidgevoelige ruimte:
geluidgevoelige ruimte als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- w. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting waarvoor ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
- x. hindergevoelige functie:
geluidgevoelige functies en/of objecten van verblijfsrecreatie;
- y. hindergevoelige gebouwen:
geluidgevoelig gebouw;
- z. hindergevoelige objecten:
hindergevoelige gebouwen en/of hindergevoelige functies;
- aa. hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

- bb. kampeerstandplaats:
een plaats op een kampeerterrein bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel;
- cc. kap:
een door ten minste één hellend dakvlak begrensd dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat;
- dd. kleinschalige bedrijfsactiviteit:
bedrijfsactiviteiten die door hun beperkte omvang in of bij een woonhuis kunnen worden uitgeoefend met behoud van de woonfunctie, waarbij deze bedrijvigheid wat betreft de maximaal te veroorzaken hinder vergelijkbaar is met de in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 genoemde bedrijven;
- ee. ligplaats:
een plaats in het water, die door een woonschip, een bedrijfs-, recreatie- of beroepsvaartuig voor een langere periode wordt ingenomen ten behoeve van een gebruik ter plaatse of waar het vaartuig (gewoonlijk) wordt gestald gedurende de periode dat het niet wordt gebruikt voor deelname aan het vaarverkeer;
- ff. noodwaterberging:
de incidentele, tijdelijke opvang van al dan niet gebiedsvreemd water in het plangebied door verhoging van het meerpeil met ten hoogste 50 cm teneinde wateroverlast of overstrooming in het plangebied of elders te voorkomen;
- gg. perceelgrens:
de bouwperceelgrens;
- hh. productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- ii. recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve medegebruik is toegestaan;
- jj. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:

een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

- kk. standplaats:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- ll. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- mm. verblijfsrecreatie:
het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste één overnachting wordt gemaakt, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen;
- nn. voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- oo. vrijstaande woning:
woonhuizen met daarin één woning, niet of alleen door middel van aan- en uitbouwen of bijgebouwen met andere woonhuizen verbonden;
- pp. woning:
een complex van ruimten, blijkens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (niet-meervoudige woning);
- qq. 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 kan worden beschouwd;
- rr. woonschip:
een schip, niet zijnde een drijvende woning, uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd;
- ss. woonwagen:
voor permanente bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2

Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten en berekend:

- a. de lengte en breedte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren;
- b. de diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- c. de oppervlakte van een gebouw:
tussen de buitenzijde van de gevelvlakken en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het aanliggende afgewerkte bouwterrein;
- d. de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:
de gezamenlijke verticale neerwaartse projectie van alle onderdelen van het bouwwerk op het gemiddelde niveau van het aanliggende afgewerkte bouwterrein;
- e. de inhoud van een gebouw:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- f. peil:
 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 hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 3. indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterniveau gedurende een jaar ten opzichte van N.A.P.; tevens de waterstand die zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en die wordt vastgelegd in een peilbesluit;

- g. de hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk. Wat betreft gebouwen worden schoorstenen, antennes, vlaggenmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwonderdelen niet meegerekend als zij gerekend vanaf het laagste punt waarop zij steun vinden op het gebouw een eigen hoogte hebben van niet meer dan 5 m;
- h. 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;
- i. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- j. de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:
tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van een op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 Meting in de verbeelding

Voorzover niet anders is aangegeven, worden afmetingen en afstanden bepaald door middel van meting in de verbeelding bij een schaal waarin de verbeelding vervaardigd is en die is vastgelegd in het document, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 m nauwkeurig geschiedt; en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. natuur;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterkering;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. ontsluitingswegen;
- f. recreatief medegebruik;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale bouwhoogte van 5 m, met uitzondering van licht- en vlaggenmasten waarvoor geldt dat de hoogte ten hoogste 10 m bedraagt.

Artikel 4

Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden;
 - b. waterhuishoudkundige doeleinden;
met daaraan ondergeschikt:
 - c. agrarisch medegebruik;
 - d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- met de daarbij behorende:
- d. verkeersdoeleinden in de vorm van langzaam verkeer (voet-, fiets- en ruiterspaden);
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. water.

4.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1 m bedraagt.

4.3 Afwijking van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landelijk karakter;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2, sub b:

voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 m indien wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor goede beweiding van vee.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het opslaan van mest en/of andere (landbouw)producten, anders dan ten behoeve van de aanleg en het onderhoud van de onder 4.1 toegestane functies.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 1. het egaliseren en ophogen van gronden anders dan ten behoeve van de ontwikkeling van natuur of in verband met de waterhuishouding;
 2. het dempen van beken, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen anders dan ten behoeve van de ontwikkeling van natuur of in verband met de waterhuishouding;
 3. het aanleggen van drainage ten behoeve van agrarische doeleinden of dagrecreatie;
 4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 5. het aanleggen van fiets- en voetpaden;
 6. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
 7. het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning;
 4. op archeologisch, dan wel ecologisch onderzoek zijn gericht, dat noodzakelijk is in verband met de ontwikkeling van het natuurgebied.

- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke en de geomorfologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Artikel 5

Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende functies;

met daarbij behorende:

- b. andere bouwwerken, waaronder bruggen, verkeersvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. openbare nutsvoorzieningen.

Het aantal rijbanen van de wegen bedraagt met uitzondering van voorsorteevakken ten hoogste twee.

5.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 10 m.

Artikel 6

Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden, noodwaterberging hieronder niet begrepen;
- b. scheepvaartverkeer;
- c. oeverstroken en eilandjes, bermen en groenvoorzieningen;
- d. medegebruik ten behoeve van natuur;
- e. recreatief medegebruik, waaronder fiets- en voetpaden en steigers;
- f. daarbij behorende additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

6.2 Bouwregels

- a. In deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van steigers bedraagt ten hoogste 1 m;
 2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

Artikel 7

Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ten minste twee opstelplaatsen voor auto's op eigen erf aanwezig dienen te zijn;

met de daarbij behorende additionele voorzieningen, waaronder mede begrepen speelvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

- a. Algemeen gelden de volgende regels:
 1. er mag uitsluitend worden gebouwd indien wordt voldaan aan het gestelde in de bestemmingsomschrijving;
 2. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste één woning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' in het totaal ten hoogste 14 woningen mogen worden gebouwd;
 3. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 4. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m;
 5. de gebouwen worden gebouwd met een kap waarvan de dakhelling ten minste 25 en ten hoogste 60 graden bedraagt.
- b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
 2. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 300 m²;
 3. het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt ten hoogste 25%;
 4. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3,5 m met dien verstande dat de goothoogte voor ten hoogste 50% 5 m mag bedragen;
 5. de hoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 8 m.

- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
1. de afstand achter de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt ten minste 3 m, met dien verstande dat deze eis niet geldt voor het meest westelijk gelegen bestemmingsvlak;
 2. de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 100 m² op bouwpercelen met kleiner oppervlak dan 3000 m² en 150 m² op grotere bouwpercelen;
 3. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aanbouw mag worden verhoogd tot ten hoogste de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw;
 4. de hoogte bedraagt ten hoogste 5,5 m, met dien verstande dat de hoogte van een aanbouw nimmer meer bedraagt dan de hoogte van het hoofdgebouw.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. voor overkappingen geldt dat deze achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en binnen het bouwvlak moeten worden geplaatst;
 2. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 5,5 m, terwijl het totale oppervlak niet groter mag zijn dan 100 m²;
 3. voor perceel- en erfafscheidingen geldt dat uitsluitend vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;
 4. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 8 m;
 5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op:

- een samenhangend, dan wel levendig (en gevarieerd) straat- en bebouwingsbeeld;
- het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen en bouwwerken, met name de ligging van de hoofdgebouwen ten opzichte van de voorgevelrooilijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen;
- c. de nokrichting van gebouwen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik.

7.5 Afwijking van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het gebruik van woningen en/of bijgebouwen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. de bedrijvigheid uitsluitend is toegestaan indien deze niet of in zeer beperkte mate autoverkeer aantrekt;
- b. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte op het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50% van het hoofdgebouw;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel.

Artikel 8

Hinderzone

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'hinderzone' aangewezen gronden zijn, naast voor de voor die gronden aangewezen basisbestemming(en) en eventuele andere dubbelbestemmingen, bestemd voor:

- het tegengaan van een te grote stank-, stof- of geluidhinder of een gevaarsaspect vanwege een hinder veroorzakende inrichting voor een hindergevoelig object of hindergevoelige functie;
- met de daarbij behorende additionele voorzieningen, waaronder geluidsreducerende maatregelen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- in afwijking van het bepaalde bij de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen mogen geen nieuwe hindergevoelige objecten worden gebouwd.

8.3 Afwijking van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2 ten behoeve van het bouwen van hindergevoelige objecten die krachtens een andere bestemming ter plaatse zijn toegestaan, mits:
 1. de hinder veroorzakende inrichting definitief is beëindigd, of;
 2. door het nemen van maatregelen of door een blijvend gewijzigde bedrijfsvoering de hinderbelasting op de gevels van de gevoelige gebouwen c.q. op de grens van het gebied waar niet in gebouwen gehuisveste gevoelige functies voorkomen vergelijkbaar zal zijn met een vanwege de inrichting te ontvangen hinder op de grens van de hinderzone bij een ongewijzigde situatie;
 3. krachtens een veranderde wettelijke normstelling de mate van hinder voor het hindergevoelige object alsnog aanvaardbaar moet worden geacht;
 4. wordt voldaan aan de regels van andere ter plaatse geldende bestemmingen, al dan niet na gebruik van de bij die bestemmingen opgenomen afwijkingsbevoegdheden.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2 en worden toegestaan dat bestaande hindergevoelige gebouwen worden uitgebreid, mits:

1. de hinderbelasting op de gevels van de uitbreiding niet hoger zal zijn dan de reeds bestaande hinderbelasting op het uit te breiden object, en/of;
2. krachtens een veranderde wettelijke normstelling de hinderbelasting alsnog aanvaardbaar moet worden geacht;
3. wordt voldaan aan de regels van andere ter plaatse geldende bestemmingen, al dan niet na gebruik van de bij die bestemmingen opgenomen afwijkingsbevoegdheden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en gebouwen voor hindergevoelige functies.

8.5 Afwijking van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.4, mits:

- a. de hinder veroorzakende inrichting definitief is beëindigd, of;
- b. door het nemen van maatregelen of door een blijvend gewijzigde bedrijfsvoering de hinderbelasting op de gevels van de gevoelige gebouwen c.q. op de grens van het gebied waar niet in gebouwen gehuisveste gevoelige functies voorkomen vergelijkbaar zal zijn met een vanwege de inrichting te ontvangen hinder op de grens van de hinderzone bij een ongewijzigde situatie, en/of;
- c. krachtens een veranderde wettelijke normstelling de mate van hinder voor het hindergevoelige object alsnog aanvaardbaar moet worden geacht;
- d. wordt voldaan aan de regels van andere ter plaatse geldende bestemmingen, al dan niet na gebruik van de bij die bestemmingen opgenomen afwijkingsbevoegdheden.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming Hinderzone te verkleinen of te verwijderen.

De zone mag alleen worden verwijderd als de hinderveroorzakende inrichting als zodanig definitief is beëindigd.

De zone mag alleen worden verkleind als:

- a. door het nemen van maatregelen of door een blijvend gewijzigde bedrijfsvoering de hinderbelasting op de gevels van de gevoelige gebouwen c.q. op de grens het gebied waar niet in gebouwen gehuisveste gevoelige functies voorkomen vergelijkbaar zal zijn met de hinder op de grens van de hinderzone bij een ongewijzigde situatie; of
- b. krachtens een veranderde wettelijke normstelling een andere hinderzone alsnog aanvaardbaar moet worden geacht.

Artikel 9

Leidingzone

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'leidingzone' aangewezen gronden zijn, naast voor de voor die gronden aangewezen basisbestemming(en) en eventuele andere dubbelbestemmingen, bestemd voor:

- ondergrondse hogedrukaardgastransportleidingen en andere transportleidingen;

met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen mogen geen gebouwen, standplaatsen, kampeerstandplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a mogen ten behoeve van deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van 2 m worden gebouwd.

9.3 Afwijking van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2:

- a. ten behoeve van het bouwen van gebouwen, standplaatsen, kampeerstandplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die krachtens een andere bestemming ter plaatse zijn toegestaan, mits:
 1. de leiding definitief is verwijderd, of;
 2. indien de leiding niet is verwijderd:
 - a. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
 - b. de veiligheid van de leiding niet in gevaar komt;
 - c. wordt voldaan aan de minimale afstanden uit de tabellen 4 en 5 van het 'Toetsingskader Aardgastransportleidingen';
 - d. en wordt voldaan aan de bepalingen van andere ter plaatse geldende bestemmingen, al dan niet na gebruik van de bij die bestemmingen opgenomen afwijkingsbevoegdheden;
- b. ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van deze bestemming, mits:

1. deze gebouwen en bouwwerken qua maatvoering passen binnen de bebouwingsvoorschriften van de basisbestemming;
2. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
3. de veiligheid van de leiding niet in gevaar komt;
4. wordt voldaan aan de minimale afstanden uit de tabellen 4 en 5 van het 'Toetsingskader Aardgastransportleidingen';
5. en wordt voldaan aan de bepalingen van andere ter plaatse geldende bestemmingen, al dan niet na gebruik van de bij die bestemmingen opgenomen afwijkingsbevoegdheden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en gebouwen voor:

- a. de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- b. het aanleggen van leidingen op of boven het maaiveld;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de minimale afstanden uit de tabellen 4 en 5 van het 'Toetsingskader Aardgastransportleidingen'.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 1. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
 3. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
 4. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen;
 5. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.
- b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. de aanleg en het onderhoud van de leiding betreffen;

2. op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning.
- c. De vergunning kan slechts worden verleend indien:
1. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 2. wordt voldaan aan artikel 5.2.1 van het 'Toetsingskader Aardgas-transportleidingen';
 3. wordt voldaan aan de bepalingen van andere ter plaatse geldende bestemmingen, al dan niet na toepassing van de bij die bestemmingen opgenomen afwijkingsbevoegdheden;
 4. eventuele andere op grond van dit plan benodigde omgevingsvergunningen eveneens verleend kunnen worden.

Alvorens een vergunning te verlenen, moet advies worden ingewonnen in van de leidingbeheerder.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming Leidingzone aan te passen, toe te voegen of te verwijderen.
- b. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast:
 1. voor verwijdering: als de leiding definitief is verwijderd;
 2. voor aanpassing: als de leiding niet is verwijderd, mits:
 - a. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - b. er blijft worden voldaan aan de minimale afstanden uit de tabellen 4 en 5 van het 'Toetsingskader Aardgastransportleidingen';
 - c. na voorafgaand advies van de betreffende leidingbeheerder;
 3. voor het toevoegen van nieuwe leidingen:
 - a. wordt voldaan aan de toetsingsafstand onder 5.2.1. van het 'Toetsingskader Aardgastransportleidingen';
 - b. na voorafgaand advies van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 10

Waarde - Archeologie 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende basisbestemming(en) en eventuele dubbelbestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden, met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

- a. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 15 m², moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het in 10.2, sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan één of meer van de volgende voorwaarden aan de vergunning worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien het voornemen aanwezig is om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in 10.2, sub b, wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

10.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. groundbewerkingen, waaronder mede begrepen ontgronden, afgraven en egaliseren alsmede het mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, dieper dan 30 cm;
- b. het in de grond brengen van leidingen of andere voorwerpen dieper dan 30 cm;
- c. het graven en dempen van beken, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 30 cm, uitgezonderd sleufloos draineren;
- e. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

10.3.2 Voorwaarden vergunning

Een vergunning als bedoeld in 10.3.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien het voornemen aanwezig is om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in 10.2, sub b wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

10.3.3 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod als bedoeld in 10.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normaal onderhoud betreffen;
- b. op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. worden uitgevoerd ten behoeve van vergunningplichtige bouwactiviteiten.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 3.6 eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) één of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. uit nader archeologisch onderzoek zodanig geringe archeologische waarden zijn gebleken dat bescherming daarvan in het bestemmingsplan redelijkerwijs niet langer noodzakelijk is;
- c. ingevolge de regels bij deze bestemming vergunde activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de archeologische waarden ter plaatse zijn opgeheven of niet langer bescherming behoeven.

Artikel 11

Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waterstaat - waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering en waterhuishouding met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor deze gronden aangewezen basisbestemming(en) en/of dubbelbestemming(en) mogen slechts bouwwerken ten dienste van de bestemming Waterstaat - Waterkering worden gebouwd, waarbij tevens bestaande bouwwerken zijn toegestaan.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, indien:

- a. de belangen in verband met de betreffende waterkering(en) zich hier niet tegen verzetten en het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken beheerder van de waterkering;
- b. wordt voldaan aan de bepalingen van andere ter plaatse geldende bestemmingen, al dan niet na gebruik van de bij die bestemmingen opgenomen afwijkingsbevoegdheden.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:

- a. groundbewerkingen dieper dan 0,30 m, waaronder diepploegen;
- b. het in de grond brengen van leidingen of andere voorwerpen;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

- f. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, bijvoorbeeld rietbeplanting.

11.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De vergunningplicht is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normaal (agrarisch) beheer betreffen, waaronder spitten en ploegen, niet zijnde diepploegen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

11.4.3 Voorwaarden vergunning

De omgevingsvergunning ten behoeve van de werken genoemd onder 11.4.2 wordt alleen verleend indien:

- a. het bevoegd gezag schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de beheerder van de dijk omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade en;
- b. is gebleken dat de werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder 11.4.1 sub a tot en met f niet strijdig zijn met de belangen van de dijk.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 12

Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 13

Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit uitwerkingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden, bouwwerken, voertuigen, vaartuigen en andere al dan niet drijvende constructies ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden als woonwagenstandplaats;
- c. de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- d. het gebruik van gronden en water ten behoeve van ligplaatsen voor woonschepen;
- e. het gebruik van gronden en water ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- f. het gebruik van gronden, bouwwerken, voertuigen, vaartuigen en andere al dan niet drijvende constructies ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 14

Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met maximaal 10% van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages;
- b. de maten en eigenschappen van gebouwen en bouwwerken:
 1. ten behoeve van de onderlinge architectonische afstemming van op hetzelfde bouwperceel gelegen gebouwen, mits:
 - a. de hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer gaat bedragen dan de hoogte van het hoofdgebouw;
 - b. de voor gebouwen toegestane oppervlakte met niet meer dan 15% wordt overschreden;
 2. ten behoeve van een welstandstechnisch beter verantwoord gebouw of gebouwenensemble, indien:
 - a. zonder de afwijking niet of moeilijk aan redelijke eisen van welstand zou kunnen worden voldaan;
 - b. de hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer gaat bedragen dan de hoogte van het hoofdgebouw;
 - c. de voor gebouwen toegestane oppervlakte met niet meer dan 15% wordt overschreden;
- c. de hoogte van gebouwen, geen gebouw zijnde in verband met een hoger peil:
 1. met ten hoogste 1 m;
 2. teneinde de hoogte van de begane grondvloer in overeenstemming te brengen met omringende bebouwing;
 3. teneinde voldoende drooglegging te creëren ten opzichte van de grondwaterspiegel;
- d. de maximale (goot)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan een derde van de oppervlakte van het dak bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- e. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde:
 1. tot een hoogte van maximaal 40 m voor zend-, ontvang- en/of sirenemasten;
 2. tot een hoogte van maximaal 10 m voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde;

- f. bouwen in afwijking van de plaats en de richting van bebouwings- en bestemmingsgrenzen:
 - 1. tot maximaal 1,5 m:
 - a. in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie of anderszins een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 - b. in verband met een rationele verkaveling of indeling van de gronden of een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken;
 - 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuisen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- g. een minimale afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot het voorerf ten behoeve van het bouwen dichterbij of op het voorerf;
- h. een voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceelsgrens, mits:
 - 1. zich op het perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen;
 - 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- i. het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, verzamelcontainers voor flessen, oud papier en dergelijke en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken tot een maximale inhoud van 200 m³;
- j. het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur en de waterhuishouding;
- k. het realiseren van visstoepen, tewaterlaatplaatsen voor vaartuigen, waterinnamepunten ten behoeve van brandweer en landbouw en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- l. het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een hoogte van maximaal 4 m;
- m. het oprichten van gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen, alle geen gebouw zijnde;
- n. geringe aanpassingen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling:
 - 1. indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - 2. voorzover de aanpassing niet leidt tot overschrijding van de verkeersgrenswaarden, dan wel de hogere grenswaarde op enig geluidgevoelig object;
- o. het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes;
- p. het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;

- q. het houden van terugkerende strijdige evenementen, onder de volgende voorwaarden:
1. een evenement mag per keer niet langer duren dan twee weken;
 2. een evenement mag niet vaker plaatsvinden dan zes maal per kalenderjaar;
 3. een evenement dat vaker in een jaar plaatsvindt, mag in totaal niet langer dan 30 dagen bestaan;
 4. de opbouw en de afbraak van eventuele tijdelijke bouwwerken ten behoeve van een evenement moeten plaatsvinden in een periode van niet meer dan 30 dagen;
 5. het evenement mag niet tot gevolg hebben dat de gronden en/of opstallen na afloop van het evenement ongeschikt zijn voor gebruik conform de geldende bestemming.

14.2 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel mag slechts worden verleend als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het landschapsbeeld;
 3. de woonsituatie;
 4. de milieusituatie;
 5. de verkeersveiligheid;
 6. de sociale veiligheid;
 7. de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken.
- b. Bij de beoordeling van de voorwaarden dient het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen in acht te worden genomen.

14.3 Voorwaarden bij de omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de afmetingen en situering van bouwwerken teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Artikel 15

Overige regels

15.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

15.2 Afstemming welstand

Voorzover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven goothoogte en hoogte;
- b. de dakhelling;
- c. de plaatsing op het bouwperceel;
ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden voor het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:
 - de goot- en bouwhoogte niet meer dan 15% afwijken van de toegestane goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan;
 - de binnen de bij recht toegestane bebouwingsoppervlakte niet wordt verminderd.

Voor de bouwonderdelen van gebouwen of bouwwerken die niet zijn genoemd in de regels van dit bestemmingsplan, zoals onder andere dakkapellen, is het welstandsbeleid van de gemeente bepalend voor de wijze waarop deze kunnen worden gebouwd.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 16

Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een vergunning voor een bouwwerk 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 tenietgaan 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 tenietgegaan.
2. Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het eerste lid 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.

B 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 de 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 17

Wijziging dubbelbestemmingen Meerstad-Midden

Voor de in dit bestemmingsplan begrepen gronden vervallen de voor deze gronden geldende dubbelbestemmingen in het moederplan.

Artikel 18

Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: 'Regels behorende bij het bestemmingsplan Meerstad-Midden, uitwerkingsplan IJsbaanlocatie en Compensatiegebied 2B'.

B i j l a g e n

Bijlage 1
Lijst van bedrijfstypen

lijst van bedrijfstypen wonen-werken

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	geur	stof	geluid	C	Z	gevaar	verkeer	visueel	afstand	cat
			10	10	30			30	2	2	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)										
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	-	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1
2222.6	A	Kleine drukkerijen en kopieerfijnrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2 B
2223	-	Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1
2223	B	Bindrijen	30	0	30			0	2	1	30	2
2224	-	Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2 B
2225	-	Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	2	1	30	2 B D
223	-	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
362	-	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2 B
363	-	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	-	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1
52	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	-	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10			10	1	1	10	1
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6322, 6323	-	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1
633	-	Reisorganisaties	0	0	10			0	1	1	10	1
634	-	Expeditieus, cargadoors (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1 D
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	1	1	10	1
65, 66, 67	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	C		0	1	1	30	2
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0	1	1	10	1
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE-TECHNOLOGIE										
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10			0	1	1	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	-	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	1	1	30	2
732	-	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0	1	1	10	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0	1	1	10	1 D
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8512, 8513	-	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10			0	2	1	10	1
921, 922	-	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C		30	2	1	30	2

lijst van bedrijfstypen wonen--werken

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	geur	stof	geluid C	Z	gevaar	verkeer	visueel	afstand	cat	B D L
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30		0	2	1	30		2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10		0	2	1	10		1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	1	1	10		1
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	1	1	10		1 D

Colofon

Opdrachtgever
GEM Meerstad
Contactpersoon:
De heer M. de Vries

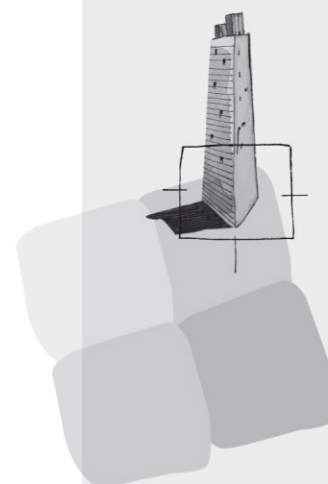
Contactpersoon
Gemeente Slochteren
De heer J. Jullens

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer mr. A.J. Meeuwissen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
231.12.00.80.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort