

## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS .....</b>	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten .....	7
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS .....</b>	<b>8</b>
Artikel 3 Agrarisch.....	8
Artikel 4 Bedrijf.....	9
Artikel 5 Groen .....	12
Artikel 6 Maatschappelijk .....	13
Artikel 7 Natuur .....	15
Artikel 8 Verkeer – Verblijf .....	17
Artikel 9 Water .....	18
Artikel 10 Wonen.....	19
Artikel 11 Woongebied.....	23
Artikel 12 Leiding - Riool.....	28
<b>HOOFDSTUK 3 OVERIGE REGELS.....</b>	<b>30</b>
Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling .....	30
Artikel 14 Algemene bouwregels .....	31
Artikel 15 Algemene gebruiksregels .....	32
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels .....	33
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels .....	34
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....</b>	<b>35</b>
Artikel 18 Overgangsrecht .....	35
Artikel 19 Slotregel.....	36

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**a. plan:**

het bestemmingsplan Rolde-Zuid herziening 2016 (Woonwijk Nooitgedacht) met de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand **NL.IMRO.1680.ROZ-VB01**, met de bijbehorende regels van de gemeente Aa en Hunze;

**b. bestemmingsplan:**

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

**c. aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**d. 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.

**e. aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**f. aan huis verbonden beroep of bedrijf:**

een beroep of bedrijf aan huis dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Onder een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt in geen geval verstaan het exploiteren van een seksinrichting in welke vorm dan ook;

**g. achtergevel:**

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, die gelegen is tegenover de voorgevel.

**h. bebouwing:**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**i. bestaande:**

1. 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;

2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of een andere planologische toestemming;

**j. bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**k. bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**l. bijbehorend bouwwerk:**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**m. bouwen:**

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

**n. bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**o. bouwvoor:**

de bovenste, veel bewerkte en vaak met humeus materiaal verrijkte laag van de grond;

**p. bouwlaag:**

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

**q. bouwperceel:**

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

**r. bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**s. bouwvlak:**

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

**t. bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**u. dak:**

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

**v. eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**w. erker:**

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegende transparante uitstraling;

**x. erotisch getinte vermaaksfunctie:**

een vermaaksfunctie, die is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische/pornografische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

**y. gebouw:**

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

**z. hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**aa. logies en ontbijt:**

logies en ontbijt (Bed & Breakfast - B&B) is een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en/of is gevestigd in een (van de) vrijstaand(e) bijbehorende bouwwerk(en) en wordt gerund door de gebruiker van het betreffende perceel"

**bb. maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, medische en sociaal-medische voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van opvang van mensen en dieren én voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

**cc. normaal agrarisch gebruik:**

het regulier gebruik, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor het agrarisch gebruik van de gronden, waartoe in ieder geval wordt gerekend grondbewerkingen tot een diepte van 30 cm onder maaiveld en niet bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;

**dd. normaal onderhoud:**

het onderhoud dat, gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer, behoud en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

**ee. Ondergeschikte detailhandel:**

detailhandel in goederen of producten ondergeschikt aan de hoofdbestemming;

**ff. overig bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**gg. overkapping:**

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

**hh. peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
- c. indien in, op of over het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

**ii. prostitutie:**

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

**jj. seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**kk. standplaats:**

een gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

**ll. trappenhuis:**

verkeersruimte, waarin een trap ligt.

**mm. uitbouw:**

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

**nn. 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;

**oo. weg:**

alle voor het openbaar rijverkeer of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

**pp. woning:**

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

**qq. woongebouw:**

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

**rr. woonhuis:**

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

**ss. zorgwoning:**

Een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn en ook voor dagbesteding.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**a. dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**b. 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;

**c. 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;

**d. 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;

**e. 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;

**f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- b. paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. sloten, bermen en beplanting;
- f. water

met daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;
  2. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

#### 3.4 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 aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik of ruitpaden;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen.
- c. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken



## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een handelsbedrijf in caravans;
- b. gebouwen ten behoeve van bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;

met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

- c. een bedrijfswoning;
  - d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning;
- met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. paden;
- h. water;

met daarbij behorende:

- i. parkeervoorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
  2. per bouwperceel mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
  3. de goothoogte van gebouwen zal ten hoogste 3,5 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
  4. de bouwhoogte van gebouwen zal ten hoogste 8 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
  5. de onderlinge afstand tussen twee bedrijfsgebouwen op eenzelfde bouwperceel mag niet minder dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande afstand, indien deze minder bedraagt;
  6. de dakhelling van gebouwen zal ten minste 40° bedragen.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
  1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
  2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1 m vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
  3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zal ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping ten hoogste 4 m zal bedragen;

5. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping zal ten hoogste 3 m bedragen;
  6. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen, tenzij een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een plat dak.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
  - de milieusituatie;
  - de verkeersveiligheid;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2, sub a, onder 1:

en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd;

- b. lid 4.2, sub b, onder 5:

en toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw en een niet aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping wordt verhoogd tot ten hoogste 4,5 m;

- c. lid 4.2, sub b, onder 6:

en toestaan dat de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt verlaagd of verhoogd.

#### **4.5 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 gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die niet onder de milieucategorieën 1 en 2 zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder b;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, anders dan detailhandel voor de in 4.1 onder a en b genoemde bedrijven;
- c. het gebruik van de bijgebouwen bij de bedrijfswoning ten behoeve van zelfstandige (recreatieve) bewoning.

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.5, sub a:

en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits:

1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;

b. lid 4.5, sub b:

en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits het geen detailhandel in voedings- en genotsmiddelen betreft.

## Artikel 5 Groen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bos en bebossing;
- c. inritten en parkeervoorzieningen;
- d. (verharde) fiets- en voetpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. een kinderboerderij, ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderboerderij', met de daarbij behorende bouwwerken.
- i. Water;

met daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 kinderboerderij

- a. voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' gelden de volgende regels:
  1. de oppervlakte aan gebouwen bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>;
  2. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte vermeerderd met maximaal 10%.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de hoogte van erf- en terreinafscheidings zal ten hoogste 2 m bedragen;
  2. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Artikel 6 Maatschappelijk

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. paden;
- f. water;

met daarbij behorende:

- g. detailhandel als onderdeel van dagbesteding tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- h. parkeervoorzieningen
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen.

De bestemming is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de bestaande beplantingsstructuur.

### 6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming;
  2. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 7 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
  3. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 10 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

#### **6.4 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 gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel als onderdeel van dagbesteding tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het kappen en/of rooien van bomen, beplantingen en/of houtgewas.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  1. het normale onderhoud betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De sub a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden.

## Artikel 7 Natuur

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de natuurgebieden;
- b. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen al dan niet mede bestemd voor waterberging;
- c. kaden met een waterkerende functie;
- d. een recreatiewoning, ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van natuur – Recreatiewoning';

e. water;

met daaraan ondergeschikt:

- f. het extensief agrarisch medegebruik;
- g. het extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen;

h. paden;

i. parkeervoorzieningen;

j. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

k. andere bouwwerken;

l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van natuur – Recreatiewoning', waarvoor geldt dat:
  1. de oppervlakte van de recreatiewoning de bestaande oppervlakte vermeerderd met maximaal 10% bedraagt;
  2. de goot- en bouwhoogte de bestaande goot- en bouwhoogte mogen bedragen vermeerderd met maximaal 10%.

#### 7.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- b. het scheuren, het omzetten en/of anderszins ingrijpend wijzigen van gronden ten behoeve van een permanent ander gebruik;
- c. het dempen van beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen;
- d. het geheel of gedeeltelijk verharderen van zandwegen en/of zandpaden;
- e. het inrichten van gronden ten behoeve van de uitoefening van lawaaisporten;
- f. het inrichten van gronden zodanig dat de bestaande landschappelijke kenmerken wezenlijk worden veranderd en/of de waterhuishouding buiten de betreffende natuurgonden onevenredig wordt geschaad.

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

### **7.4.1 Vergunningplicht**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het af- en/of vergraven, egaliseren en/of ophogen van gronden, alsmede het wijzigen van het bodemprofiel;
- b. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oeervegetaties;
- c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- d. het graven, baggeren en/of verbreden van beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen;
- e. het wijzigen en/of aanbrengen van kunstwerken, zoals stuwen, dammen en/of duikers;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen al dan niet ten behoeve van parkeervoorzieningen;
- g. het verwijderen en/of verleggen van bestaande zand-, fiets- en voetpaden ten behoeve van de verbetering van de natuurwaarden vanuit beheerinrichting;
- h. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- i. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

### **7.4.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en/of het normale natuurbeheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in overeenstemming met het beheer- en inrichtingsplan, mits dit plan door middel van een openbare planologische procedure als een algemeen verbindend voorschrift is vastgelegd.

### **7.4.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning in lid 7.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning wordt verleend voor inrichtingsmaatregelen die de landschappelijke kenmerken wezenlijk doen veranderen of die gevolgen hebben voor de waterhuishouding buiten het natuurgebied.



## Artikel 8 Verkeer – Verblijf

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer - verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor intern verkeer;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;

met daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

- a. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5 m bedragen.

### 8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 8.4 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 gebruiken van voet- en fietspaden door gemotoriseerd verkeer ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – voet- en fietspad';

## **Artikel 9 Water**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
  - b. bermen en beplanting;
  - c. oevers;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. groenvoorzieningen;
- met daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.
  - f. waterhuishoudkundige voorzieningen

In de bestemming zijn geen ligplaatsen voor woonschepen begrepen;

### **9.2 Bouwregels**

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
  1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

## Artikel 10 Wonen

### 10.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. een zorgwoning ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. paden;
- e. water;

met daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 10.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
  2. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwperceel te worden gebouwd;
  3. per bestemmingsvlak mag maximaal het aangeduide 'maximum aantal wooneenheden' worden gebouwd;
  4. de hoofdgebouwen worden vrijstaand gebouwd;
  5. de afstand van een hoofdgebouw tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens zal ten minste 5 meter bedragen;
  6. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 3 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
  7. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van een gebouw indien deze meer bedraagt;
  8. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte van een gebouw indien deze meer bedraagt;
  9. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
  10. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
  2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens, dan wel op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
  3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;

4. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping ten hoogste 4 m zal bedragen;
  5. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 3 m bedragen;
  6. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen, tenzij een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een plat dak;
  7. de maximale afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het dichtstbijzijnde punt van een hoofdgebouw zal ten hoogste 25 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
  2. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 1 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

### 10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### 10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2, sub b, onder 1:

en toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen minder dan 3 m achter c.q. voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:

- de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

- b. lid 10.2, sub b, onder 3:

en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, mits de

gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt, met uitzondering van een vergroting ten behoeve van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden, waarbij op basis van een besluit van de Wet maatschappelijke ondersteuning of een verklaring van de GGD dient te worden aangetoond dat de gewenste uitbreiding noodzakelijk is;

c. lid 10.2, sub b, onder 3:

en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, mits de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening een aan huis verbonden beroep, dan wel ten dienste staat van een neven- of hobbybedrijf;

d. lid 10.2, sub b, onder 3:

voor het toestaan van vervangende herbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van meer dan 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m<sup>2</sup>, mits de bestaande oppervlakte, zoals deze bestond op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan, meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, maar minder dan 200 m<sup>2</sup>, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
2. indien reeds 200 m<sup>2</sup> of meer aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan, maar minder dan 500 m<sup>2</sup>, per bouwperceel vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 50% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 200 m<sup>2</sup>,
3. indien reeds meer dan 500 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan, per bouwperceel vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 20% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 500 m<sup>2</sup>;

e. lid 10.2, sub b, onder 5:

en toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw en een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping wordt verhoogd tot ten hoogste 4,5 m;

f. lid 10.2, sub b, onder 6:

en toestaan dat de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt verlaagd of verhoogd.

### **10.5 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 gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor (recreatieve) bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat:
  1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan een derde deel van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
  2. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
  4. er detailhandel plaatsvindt;
  5. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
  6. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
  7. er meer dan twee kamers ten behoeve van verblijfsrecreatie (logiesverstrekking) zijn;
  8. de kamers voor meer dan vier personen ten behoeve van verblijfsrecreatie (logiesverstrekking) zijn.

### **10.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- de woonsituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.5, sub a:

en toestaan dat bijgebouwen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

1. een verzoek om toepassing van deze afwijking van de gebruiksregels schriftelijk wordt ingediend en uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte ten hoogste 80 m<sup>2</sup> bedraagt;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- b. lid 10.5, sub b:

en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf anders dan genoemd in lid 10.5, sub b, mits:

1. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ongeschikt blijft aan de woonfunctie;
2. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ongeschikte activiteit en in verband met de aan huis verbonden activiteiten;
3. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste een derde deel van het bedrijfsvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel bedraagt;
4. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt.

## Artikel 11 Woongebied

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
  - b. zorgwoningen;
  - c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
  - d. ondergeschikte detailhandel als onderdeel van dagbesteding tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
  - e. bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
  - f. groenvoorzieningen;
  - g. speelvoorzieningen;
  - h. nutsvoorzieningen;
  - i. paden, wegen en verkeersvoorzieningen;
  - j. water;
- met de daarbij behorende:
- k. tuinen en erven;
  - l. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
  - m. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Woonhuizen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  1. het aantal woningen bedraagt maximaal 290, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het daar aangegeven aantal woningen is toegestaan;
  2. de woningen mogen zowel vrijstaand als aaneen gebouwd worden. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' dienen woningen vrijstaand te worden gebouwd. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – maximaal 2 onder 1 kap' mag het aantal aaneen gebouwde woningen maximaal 2 bedragen. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – maximaal 3 onder 1 kap' mag het aantal aaneen gebouwde woningen maximaal 3 bedragen
  3. de afstand van een vrijstaande woning tot de naar de weg gekeerde perceelgrens zal ten minste 5 m bedragen, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hofkavels' waar de afstand tot de perceelgrens ten minste 4 meter zal bedragen;
  4. de afstand van de zijgevel van (een blok van) aanéén gebouwde woningen tot de naar de weg gekeerde perceelgrens zal ten minste 3 meter bedragen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hofkavels' ten minste 2 meter;
  5. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse grens van een bouwperceel bedraagt ten minste 3,0 m. Voor aanéén gebouwde woningen geldt dat ter plaatse waar hoofdgebouwen aanéén zijn gebouwd de afstand tot de zijdelingse perceelgrens nul meter mag bedragen;
  6. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,0 m bedragen, met dien verstande dat ondergeschikte dakkapellen met een hogere goothoogte zijn toegestaan;
  7. in afwijking op het gestelde onder 11.2.1 a onder 6 geldt dat ten behoeve van woningen met een lessenaarsdak een goothoogte van 8,5 m is toegestaan;

8. de goothoogte van een hoofdgebouw binnen het gebied op de verbeelding nader aangeduid als 'maatschappelijk' zal ten hoogste 7,0 m bedragen;
  9. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,0 m bedragen;
  10. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 15,0 m, met uitzondering van het gebied nader aangeduid als 'maatschappelijk' waar de diepte van het hoofdgebouw groter mag zijn;
  11. de afstand tussen de voorgevels van hoofdgebouwen bedraagt ten minste 18 m;
  12. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelgrens bedraagt ten minste 8 meter, behoudens bij de aanduiding 'maatschappelijk' waar deze minder mag bedragen.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
  2. de bijbehorende bouwwerken en overkappingen zullen ten minste 1 m vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
  3. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
  4. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 m bedragen dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
  5. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 5,5 m bedragen dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
  6. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk of een overkapping zal ten minste 30° bedragen, tenzij een bijbehorend bouwwerk of een overkapping wordt voorzien van een plat dak;
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m;
  2. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 1 m<sup>2</sup> bedragen;

### 11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.



#### **11.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 11.2.1 sub a, onder 3:

en toestaan dat de afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van een vrijstaande woning minder bedraagt dan 5 m;

b. lid 11.2.1 sub a, onder 4:

en toestaan dat de afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van aanéén gebouwde woningen minder bedraagt dan 3 m;

c. lid 11.1.1, sub a, onder 11:

en toestaan dat de afstand tussen voorgevels van hoofdgebouwen minder bedraagt dan 18 m, echter niet minder dan 15 meter;

d. lid 11.2.1, sub b, onder 1:

en toestaan dat bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot aan de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;

e. lid 11.2.1, sub b, onder 3:

en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, mits:

1. er voor de vergroting sprake is van een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten functies;
2. er een duidelijk architectonisch onderscheid is ten opzichte van het hoofdgebouw;
3. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, tenzij de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van mindervaliden en andere verzorgingsbehoefteigen;

f. lid 11.2.1, sub b, onder 3:

en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, mits:

1. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
2. de bedrijfseconomische noodzaak wordt aangetoond.

### **11.5 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 gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor (recreatieve) bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat:
  1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan een derde deel van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
  2. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
  4. er detailhandel plaatsvindt;
  5. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
  6. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies en ontbijt, waarbij:
  - a. er verblijfsrecreatieve faciliteiten aanwezig zijn voor verblijf met meer dan 4 personen tegelijk;
  - b. er meer dan 2 kamers ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie aanwezig zijn;
  - c. de oppervlakte ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  - d. de verblijfsrecreatieve functie wordt uitgeoefend in een bijgebouw;
  - e. er in de kamer(s) ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie een kooktoestel aanwezig is;

### **11.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- de woonsituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 11.5, sub b:

en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf anders dan genoemd in lid 11.5, sub b, mits:

1. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
2. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de aan huis verbonden activiteiten;
3. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste een derde deel van het gebruiksvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel bedraagt;
4. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt.

b. lid 11.5, sub c:

in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebruikt voor een verblijfsrecreatieve functie in de vorm van logies en ontbijt, mits:

1. het totaal aantal kamers ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie op het perceel maximaal 2 is/blijft;
2. het totaal aantal personen ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie maximaal 4 tegelijk is/blijft;
3. de totale oppervlakte ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
4. er geen sprake is van een kooktoestel in de kamer(s) die gebruikt worden voor de verblijfsrecreatieve functie;
5. de woonfunctie wordt gehandhaafd;
6. de erfinrichting en het gebruik afgestemd blijven op de hoofdbestemming;
7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
8. er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen erf en/of in de directe omgeving aanwezig zijn;
9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 12 Leiding - Riool

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een strook ten behoeve van een rioolpersleiding;  
met de daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 12.2 Bouwregels

12.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

12.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd

12.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 2,00 m bedragen;

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

**12.3.1 Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:**

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen, die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.

**12.3.2 Het bepaalde in lid 12.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:**

- a. noodzakelijk zijn in het kader van de aanleg van een rioolpersleiding;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

12.3.3. De omgevingsvergunning zal slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding.

## **12.4 Wijzigingsbevoegdheid**

12.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de in de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  - 1. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
  - 2. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;

12.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 12.4.1. bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een veilig en doelmatig functioneren van de leiding.

## **Hoofdstuk 3 Overige regels**

### **Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling**

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 14 Algemene bouwregels**

De bouwgrenzen mogen in afwijking van dit bestemmingsplan uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

## **Artikel 15 Algemene gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



## **Artikel 16 Algemene aanduidingsregels**

### **16.1 Geluidzone – Weg**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' is de bouw van een woning uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de voor de woning op grond van de Wet geluidhinder vastgestelde hogere grenswaarde met de daaraan verbonden voorwaarden.

## **Artikel 17 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
- c. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
  2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte die ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### **18.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning 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 sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %;
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **18.2 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 sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a 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 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het:

Bestemmingsplan Rolde-Zuid herziening 2016 (Woonwijk Nooitgedacht), van de gemeente Aa en Hunze.

Behorend bij het besluit van **22-12-2016**