



18 DEC 2018

Gemeente Midden-Groningen
Postbus 75
9600 AB Hogezeand

IBAN NL 45 BNGH 0285 1729 48
Tel.nr: (0598) 373737
www.midden-groningen.nl

Trip Advocaten & Notarissen

Hereweg 93
Postbus 1105
9701 BC Groningen

Contactplein

Datum: 10 december 2018
Uw kenmerk: 2018-036818
Behandeld door:

Verzenddatum: 17 december 2018
Zaak: 2018-036818
E-mail:

Onderwerp: Aanvraag informatie panden

Geachte

Op d.d. 5 december 2018 hebben wij uw verzoek om informatie ontvangen over het perceel aan de Hereweg 142 te 9651 AM Meeden.
Hierbij stuur ik u deze informatie zoals die op dit moment bij ons bekend is.

Kadaster

Het perceel is kadastraal bekend als; (kadastrale gemeente Meeden MDN02)
Sectie G nr. 391.

Aanschrijvingen in het kader van de Woningwet (art. 13 t/m 17)

Art. 13	Het treffen van voorzieningen om de staat van een gebouw of bouwwerk volgens bouwbesluit 2003 op een hoger niveau te krijgen.	Nee
Art. 13a	Treffen van voorzieningen voor de opheffing van een welstandsexces	Nee
Art. 14	Plicht in gebruik gegeven van een door het bestuursorgaan Gesloten gebouw, open erf of terrein.	Nee
Art. 16	Treffen van voorzieningen door zakelijke gerechtigde woning Waarvoor geldelijke steun op grond van de WMO is verleend	Nee
Art. 17	Het sluiten van een gebouw, open erf of terrein	Nee



Bestemming perceel

Op het perceel berust de volgende bestemming; Bestemmingsplan Woongebieden opgesteld door de voormalig gemeente Menterwolde, vastgesteld 30-11-2017, en enkel bestemd als 'Woongebied' met een dubbelbestemming 'Waarde- Landschap en cultuurhistorie' en Reliëf. Het perceel is voorzien van een bouwvlak.

Zijn de volgende onderwerpen van toepassing ?

Wet voorkeursrecht gemeenten;	Nee
Vorbereidingsbesluit;	Nee
Ontwerp bestemmingsplan;	Nee
Stadsvernieuwing / leefmilieuverordening	Nee
Beschermde stads- of dorpsgezicht;	Nee
Gemeentelijk monument	Nee
Rijksmonument	Nee
Andere status en zo ja, welke status:	Nee

Milieugegevens

Is er bodemonderzoek verricht;	Nb
Is er sprake van andere bijzonderheden;	Nb
Is er sprake van verontreinigingen bij omliggende percelen;	Nb
Zijn er gegevens bekend over Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks;	Nee

Op de percelen behorende aan Hereweg 140 en Hereweg 144 te Meeden zijn er bodemrapporten beschikbaar omtrent de status van het bodem. U kunt deze zelf ook raadplegen via www.bodemloket.nl. Op het desbetreffende perceel zijn er geen bijzonderheden qua WKPB en bodemactiviteiten.

Wij hopen u met bovenstaande informatie van dienst te zijn. De kosten voor deze informatie zijn € 150,00. Hiervoor sturen wij u binnenkort een factuur.

Met vriendelijke groet,

medewerker Contactplein VTH
Bijlage(n)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 39 Anti-dubbelregel

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 40 Algemene bouwregels

40.1 Afstemming welstandstoets

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
- b. de dakhelling;
- c. de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van 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 met niet meer dan 15% afwijken van de toegestane goot- en bouwhoogte;
- de binnen de regels te realiseren oppervlakte van bebouwing niet wordt verminderd.

Voor de bouwonderdelen van gebouwen of bouwwerken, niet zijnde vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, die niet zijn genoemd in de regels van dit bestemmingsplan, zoals onder andere dakkapellen, is het welstandsbeleid van de gemeente Menterwolde bepalend voor de wijze waarop deze kunnen worden gebouwd.

40.2 Vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

40.2.1 Bouwregels

Voor na 14 december 1994 vrijgekomen en vrijkomende (voormalige agrarische) gebouwen in het buitengebied gelden de volgende bouwregels:

- a. de gebouwen mogen niet worden vergroot;
- b. er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, anders dan vervangende nieuwbouw.

40.2.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen;
- landschap, natuur en milieu;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 40.2.1 voor:

- a. het vergroten van vrijgekomen gebouwen, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte met niet meer dan 20% toeneemt;
 2. aan de ruimtelijk relevante kenmerken van de gebouwen geen afbreuk wordt gedaan;
- b. het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, mits:
 1. voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke of een door de gemeente aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:
 2. de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 3. de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
 4. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
 5. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden, en;
 6. het aspect nachtelijke lichtuitstraling;
- c. het oprichten van een of meer nieuwe bijgebouwen, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met niet meer dan 20% toeneemt;
 2. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bijgebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld.
- d. het oprichten van een of meer nieuwe bijgebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, mits:
 1. voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke of een door de gemeente aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:
 2. de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 3. de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
 4. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
 5. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden, en;
 6. het aspect nachtelijke lichtuitstraling;

Artikel 41 Algemene gebruiksregels

41.1 Strijdig gebruik

Het bestemmingsplan verzet zich tegen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken als seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken die zijn bestemd voor wonen ten behoeve van (bedrijfsmatige) kamerverhuur, met uitzondering van de panden die zijn voorzien van de aanduiding 'kamerverhuur';
- c. het gebruik van woningen anders dan voor één huishouden.

41.2 Afstemming Algemene Plaatselijke Verordening

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening waarvoor op basis van deze verordening een evenementenvergunning kan worden verleend.

Artikel 42 Algemene aanduidingsregels

42.1 geluidzone - industrie

42.1.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' de volgende aanvullende regel:

- a. voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze op grond van de basisbestemming toelaatbare geluidsgevoelige gebouwen slechts mogen worden gebouwd, indien de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, verkregen hogere grenswaarde of vastgestelde maximaal toegestane geluidbelasting.

42.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'geluidzone - industrie' ter plaatse wordt verwijderd, mits:

- a. de geluidzone is komen te vervallen.

42.2 overige zone - karakteristieke laagte

42.2.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - karakteristieke laagte' zijn de gronden aangewezen voor bescherming van de laagte die vanuit de natuurlijke oorsprong met een waterloop samenhangt of heeft samengehangen.

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

- a. Binnen het in lid 42.2 omschreven gebied is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het diepplogen, ophogen, egaliseren en afschuiven van de laagte.
- b. Het verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn of vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 2. normaal agrarisch gebruik betreffen;
 3. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt uitsluitend verleend indien de werkzaamheden niet leidt tot aantasting van de herkenbaarheid van de karakteristieke laagte.

42.3 veiligheidszone - bevi

42.3.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' de volgende regels:

- a. er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd.
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is toegestaan, mits:
 1. er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen; en
 2. is aangetoond dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

42.3.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten, met uitzondering van het bestaande gebruik.

42.3.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' wordt verwijderd, mits de betreffende inrichting is gewijzigd of buiten gebruik is gesteld;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' voor de inrichting wordt gewijzigd (verkleind), mits door maatregelen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is gereduceerd.

42.4 veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation

42.4.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, gelden op of in de gronden ter plaatse de volgende regels:

- a. er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd binnen de 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 1';
- b. er mogen geen beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd binnen de 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 2'.

42.4.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 1' voor beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 2' voor kwetsbare objecten.

42.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 1' en 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 2' worden verwijderd, mits het betreffende gasontvangststation is verplaatst, verwijderd of buiten gebruik is gesteld.

42.5 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

42.5.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' de volgende regel:

- a. de bouw van nieuwe (bijzonder) kwetsbare objecten is niet toegestaan.
- a. Het is verboden gebouwen en/of terreinen te gebruiken als een object voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag bestaand gebruik worden voortgezet.

42.5.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' wordt verwijderd, mits de veiligheidszone is verlegd, verwijderd of buiten gebruik is gesteld;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' wordt gewijzigd (verkleind), mits door maatregelen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is gereduceerd.

42.6 vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden de volgende aanvullende regels:

42.6.1 Bouwregels

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de stellinghoogte van de molen;
- b. buiten een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a, vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Het voorgaande is niet van toepassing op bestaande gebouwen.

42.6.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de hoogte van de bebouwing teneinde aantasting van de vrije windvang en het zicht op de molen te voorkomen.

42.6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 42.6.1 voor een hogere bouwhoogte, uitsluitend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element. Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, wordt het advies van de beheerder van de molen ingewonnen.

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

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van opgaande beplanting met een groeihoogte van meer dan de stellinghoogte van de molen.

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element.

Artikel 43 Algemene afwijkingsregels

43.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan ten behoeve van het tijdelijk plaatsen en het gebruik van een vrijstaande unit voor de huisvesting in verband met mantelzorg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een mantelzorgunit mag alleen worden geplaatst op een bouwperceel waar een (bedrijfs)woning aanwezig is;
- b. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg van de persoon of personen die de mantelzorg ontvang(t)en;
- c. de oppervlakte van de mantelzorgunit wordt niet betrokken bij de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning;
- d. er is geen sprake van zelfstandige bewoning;
- e. er is verzekerd dat de mantelzorgunit na beëindiging van de mantelzorg weer wordt verwijderd;
- f. er vindt geen splitsing van eigendom van het betreffende perceel plaats;
- g. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

43.2 Kleinschalige windturbines

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan en het oprichten van kleinschalige windturbines toestaan, met dien verstande dat:

- a. de windturbines worden geplaatst:
 1. binnen het bouwvlak; of
 2. het daarbij behorende bouwperceel; of
 3. binnen een afstand van 25 m vanaf het bouwvlak, mits:
 - niet geplaatst achter het perceel van een derde;
 - niet buiten het bouwperceel voor zover dat ligt in het buitengebied zoals aangewezen door Provinciale Staten in de Omgevingsverordening provincie Groningen;
 - voorzien van een positief advies van een onafhankelijk deskundige op het gebied van landschap en stedenbouw;
- b. wordt voldaan aan de volgende maatvoering:
 1. de rotormeter van een VAT type bedraagt maximaal 2 m;
 2. bij plaatsing op het maaiveld bedraagt de ashoogte maximaal 15 m;
 3. bij plaatsing op een gebouw mag de hoogte van een windturbine niet meer dan 1/3 van de bouwhoogte van het gebouw bedragen, tot een maximum van 5 m;
- c. wordt voldaan aan de volgende afstandscriteria:

1. de onderlinge afstand tussen kleinschalige windturbines bedraagt minimaal 3 keer de rotordiameter;
2. de afstand tussen een kleinschalige windturbine en de bijbehorende bebouwing bedraagt maximaal 100 m;
3. de afstand tussen een kleinschalige windturbine en gasinfrastructuur die is opgenomen in het bestemmingsplan bedraagt minimaal 25 m;
4. de afstand tussen een kleinschalige windturbine en de belemmeringenstrook van een ondergrondse hoogspanningsleiding of bovengrondse hoogspanningsverbinding bedraagt minimaal de hoogte van de windturbine + rotorblad.
- d. er binnen bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven in Bijlage 9 Beleidskaart kleinschalige windturbines geen wiekturbines (HAT type) zijn toegestaan. Uitzondering hierop vormen de bedrijventerreinen zoals aangegeven in Bijlage 9 Beleidskaart kleinschalige windturbines. In deze gebieden zijn wiekturbines (HAT type) wel toegestaan;
- e. kleinschalige windturbines (HAT type en VAT type) niet zijn toegestaan in de gebieden 'natuur, bos en water', zoals aangegeven in Bijlage 9 Beleidskaart kleinschalige windturbines. Uitzondering hierop vormen kleinschalige windturbines voor waterhuishoudkundige doeleinden tot een ashoogte van maximaal 10 m;
- f. kleinschalige windturbines aan alle relevante wet- en regelgeving voldoen, zoals vermeld in het 'Beleid kleinschalige windturbines' d.d. december 2015.

43.3 Horeca buiten centrumgebied

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan en ondersteunende en ondergeschikte vormen van horeca buiten het centrumgebied toestaan, met dien verstande dat:

- a. de hoofdfunctie in hoofdzaak gehandhaafd en in ruimtelijke en visuele zin primair blijft. Dit betekent dat:
 1. de uitstraling van het pand wordt bepaald door de hoofdfunctie en niet door de horeca-activiteit. Dit betekent dat ten behoeve van horeca-activiteit geen nieuwbouw en/of verbouw van de buitenzijde van het pand wordt toegestaan;
 2. de horeca-activiteit is qua openingstijden gekoppeld aan de openingstijden van de hoofdfunctie (indien van toepassing);
 3. de horeca-activiteit dezelfde toegang moet hebben als de hoofdfunctie. Hierbij geldt dat geen aparte ingang voor het horeca-gedeelte wordt toegestaan;
 4. maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen gebruikt mag worden voor de horeca-activiteit;
 5. maximaal 25% van het perceel gebruikt mag worden voor de horeca-activiteit;
 6. degene die de horeca-activiteit uitoefent ook (hoofd)bewoner van de woning respectievelijk (hoofd)gebruiker van het bedrijf dient te zijn. Hierbij geldt dat in principe geen personeel ten behoeve van de horeca-activiteit in dienst genomen mag worden;
 7. ten behoeve van de horeca-activiteit geen buitenopslag mag plaatsvinden;
 8. eventuele reclame-uitingen zich conform de Algemene Plaatselijke Verordening dienen te beperken tot een bord of borden van bescheiden omvang. Hierbij geldt gezamenlijk geen grotere oppervlakte dan 0,5 m² en geen van alle een grotere afmeting in één richting dan 1 m. Verder moet voor plaatsing van een reclamebord een vergunning aangevraagd worden.
- b. de horeca-activiteit geen onevenredige hinder en/of beperking voor de omgeving oplevert en hier geen afbreuk aan doet. Dit betekent dat:
 1. de horeca-activiteit geen onevenredige hinder voor de omgeving mag veroorzaken. Hierbij geldt dat de afstand van de locatie waar de horeca-activiteit feitelijk gevestigd wordt tot de dichtstbijzijnde woning minimaal 10 meter bedraagt;
 2. de horeca-activiteit geen onevenredige hinder, bijvoorbeeld ten aanzien van geluid, voor de omgeving mag veroorzaken. Hierbij geldt voor horeca-activiteiten die buiten plaatsvinden dat de afstand van de locatie waar de horeca-activiteit feitelijk gevestigd wordt tot de perceelgrens minimaal 10 meter bedraagt;
 3. er geen sprake is van beperking voor de nabijgelegen (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. de horeca-activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse. Hierbij geldt als uitgangspunt dat in principe op eigen terrein dient te worden geparkeerd. Uitsluitend in uitzonderlijke gevallen is het mogelijk dat geparkeerd wordt in de openbare ruimte. Hierbij is structureel parkeren op de weg (rijbaan en de berm) niet aanvaardbaar.
- c. voor een horeca-activiteit waarbij logies wordt verstrekt aanvullende criteria gelden. Dit betekent dat:
 1. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen van 75 m²;
 2. er maximaal drie kamers met in totaal 10 slaapplekken gerealiseerd mogen worden;
 3. er geen keukenblok in de kamers geplaatst mag worden;

4. de logiesverstreking geen onevenredige hinder voor de omgeving mag veroorzaken. Hierbij geldt dat de afstand van de locatie waar de logiesverstreking feitelijk gevestigd wordt tot de dichtstbijzijnde woning minimaal 10 meter bedraagt;
5. permanente bewoning en het gebruik als seksinrichting niet is toegestaan.

43.4 Overige afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes ten behoeve van de telecommunicatie, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 40 m mag bedragen, met dien verstande dat:
 1. de noodzaak voor plaatsing van de antenne is aangetoond waarbij het gedeelde gebruik van masten moet zijn overwogen;
 2. het bebouwingsbeeld van de omgeving niet wordt verstoord;
 3. de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken c.q. andere hoge landschappelijke elementen of langs grote infrastructurele lijnen (zoals hoogspanningsleidingen en (spoor)wegen) wordt geplaatst;
- f. het bepaalde in het bestemmingsplan voor het vergroten van vrijgekomen (agrarische) gebouwen, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte met niet meer dan 20% toeneemt;
 2. aan de ruimtelijk relevante kenmerken van de gebouwen geen afbreuk wordt gedaan;
- g. het bepaalde in het bestemmingsplan voor het houden van (week)markten, met dien verstande dat het houden van (week)markten al bij recht is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - weekmarkt'.

43.5 Uitzonderingen

- a. De in lid 43.4 onder c bedoelde afwijkingsmogelijkheden gelden niet ten aanzien van:

1. de hoogte van reclamemasten (ten hoogste 6 m);
 2. de ashoogte van windturbines (ten hoogste 15 m);
 3. de staloppervlakte van grondgebonden en intensieve veehouderijbedrijven;
 4. het uitbreidingspercentage van de oppervlakte van gebouwen voor niet-agrarische functies (ten hoogste 20%);
 5. de maximale oppervlakte van woningen en bijgebouwen zijnde in het buitengebied (ten hoogste 300 m²);
 6. de hoogte van antennes (ten hoogste 40 m);
- b. De in lid 43.4 onder b tot en met e toegelaten bouwwerken mogen er niet toe leiden dat in gebieden, waarin geen bebouwing mag worden opgericht, zoals bebouwingsvrije zones, bebouwing wordt opgericht.

43.6 Afwegingskader

De in lid 43.2 tot en met lid 43.4 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het bebouwingsbeeld.

Artikel 44 Algemene wijzigingsregels

44.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. de bouw van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemeaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 5 m;
- b. de herinrichting en de verbetering van de woningkwaliteit, mits:
 1. het aantal woningen binnen het wijzigingsgebied niet toeneemt;
 2. wat betreft goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en oppervlakte, wordt voldaan aan de bestemming Woongebied;
 3. de situering van woningen aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur;
 4. het bebouwde oppervlak per door wegen omsloten gebied met niet meer dan 10% toeneemt;
 5. van de ontsluiting voor motorvoertuigen de begrenzing van de rijbaan, behoudens bij aansluiting op andere wegen, met niet meer dan 2 m wordt verlegd;
- c. de aanleg van wandel- en fietspaden, zoals voorgesteld in de Dorpsvisies.

44.2 Afwegingskader

- a. de in lid 44.1 bedoelde wijzigingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
2. de verkeersveiligheid;
3. het bebouwingsbeeld;

- b. de in lid 44.1 sub b bedoelde wijziging is bedoeld voor herstructureringsgebieden. Deze wijziging moet passen binnen het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Artikel 45 Overige regels

45.1 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 317 en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.

- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 46 Overgangsrecht

46.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 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;
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10 %;
- c. Lid 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.

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

Artikel 47 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Dorpen Menterwolde'.

Artikel 25 Woongebied

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit aan huis zoals vermeld in [Bijlage 1](#);
- b. groenvoorzieningen en water;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen met een functie voor intern verkeer;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. behoud van de karakteristieke verschijningsvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

al dan niet in combinatie met:

- h. hobbymatige paardenhouderijen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', en in aanvulling en afwijking daarop ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij, bestaand gebruik, bestaande oppervlakte' een paardenhouderij waar niet meer dan acht paarden worden gehouden';
- i. theeschenkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theeschenkerij';
- j. fitnesscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - fitness';
- k. bed and breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- l. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- m. dienstverlenend bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- n. hobbymatige agrarische activiteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - agrarisch hobby';
- o. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - garagebox';
- p. galerie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - galerie';
- q. horecabedrijf categorie I of II, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'; met dien verstande dat de aanduiding 'horeca' vervalt indien het gebruik als horecabedrijf binnen 2 jaar na de intrekkingstreding van het bestemmingsplan niet is hervat;
- r. museum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'museum';
- s. kinderopvang uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - kinderopvang';
- t. woon- en zorgvoorzieningen, al dan niet in de vorm van gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- u. zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- v. opslag van materialen ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

Binnen de bestemming zijn paden, speelvoorzieningen, sierbestrating en overige verhardingen begrepen. Onder 'water' is tevens de berging van water begrepen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal woningen per bouwperceel bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - nieuwbouwoverlocatie' niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aanen te bouwen wooneenheden' mogen woningen tot het maximum aangeduide aantal aanen gebouwd worden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen niet meer dan is aangegeven;
- e. de woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapeld worden gebouwd;
- f. de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak in een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens met een diepte van ten hoogste 20 m, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen een bestaand hoofdgebouw is gebouwd indien deze meer bedraagt; in afwijking hiervan wordt het hoofdgebouw van het perceel aan de Beneden Veensloot 47 gebouwd binnen het bouwvlak in een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens met een diepte van ten hoogste 15 m en een breedte van ten hoogste 8 m;
- g. de hoofdgebouwen worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens, dan wel op ten hoogste de bestaande afstand van die bouwperceelgrens. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevellijn gebouwd dan wel tot maximaal 5 m achter de gevellijn;
- h. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is; het voorgaande geldt niet voor de aangebouwde zijden van aanen gebouwde woningen;
- i. de goot- en bouwperceelgrens bedragen ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer zijn;
- j. in afwijking van het bepaalde in sub i bedragen de goot- en bouwperceelgrens ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwperceelgrens (m)' niet meer dan is aangegeven;
- k. de dakhelling bedraagt minimaal 40°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
- l. ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd, met een maximum van 200 m² per hoofdgebouw, dan wel ten hoogste de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw indien deze meer bedraagt;
- m. in afwijking van het bepaalde in sub m is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' niet toegestaan om gebouwen te vergroten of nieuwe gebouwen op te richten, anders dan vervangende nieuwbouw;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de bestaande maatvoering, die bepaald wordt door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, te worden gehandhaafd, behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
- o. de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' zijn aangewezen als rijksmonument.
- p. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde in lid 25.2.2.

25.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde in lid 25.2.1, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, dan wel in een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens met een diepte van ten hoogste 30 m;
- b. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- c. de goot- en bouwperceelgrens bedragen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de bouwperceelgrens in een strook van 3 m vanuit de bouwperceelgrens niet meer bedraagt dan 3 m met daarbij opgeteld de afstand van de aan- en uitbouw, het bijgebouw of de overkapping tot deze grens;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan:
 - 1. 60 m², indien de oppervlakte van een bouwperceel minder bedraagt dan 1.000 m²;
 - 2. 80 m², indien de oppervlakte van een bouwperceel meer bedraagt dan 1.000 m²;

met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen niet meer bedraagt dan 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en met dien verstande dat niet meer dan 50% van een bouwperceel, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is, wordt bebouwd;

- f. in afwijking van het bepaalde in sub c en d is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' niet toegestaan om gebouwen te vergroten of nieuwe gebouwen op te richten, anders dan vervangende nieuwbouw;

met dien verstande dat voor woningen, die zijn gelegen binnen het door Provinciale Staten vastgesteld buitengebied, zoals bedoeld in artikel 2.13.8 van de Omgevingsverordening provincie Groningen, geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m², dan wel de bestaande oppervlakte.

25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

25.2.4 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - garagebox';
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. voor zover de garagebox deel uitmaakt van een bouwperceel behorende bij een woning wordt de oppervlakte niet betrokken bij de in lid 25.2.2 sub d bedoelde gezamenlijke oppervlakte.

25.2.5 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van hobbymatige paardenhouderijen

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van hobbymatige paardenhouderijen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij, bestaand gebruik, bestaande oppervlakte', gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen bedraagt niet meer dan 100 m², waarvan ten hoogste 75 m² voor de stalling van paarden mag worden benut;
- b. in aanvulling en afwijking op het bepaalde sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij, bestaand gebruik, bestaande oppervlakte' de bestaande oppervlakte toegestaan;
- c. de sub a en b bedoelde oppervlakte wordt niet betrokken bij de in lid 25.2.2 bedoelde gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een woning;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer bedragen;
- e. een paardenbak met vier lichtmasten is toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer dan 800 m² bedraagt, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de paardenbak is voorzien van een open omheining en dat de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 6 m;
- g. voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' en de woningen die zijn gelegen binnen het door Provinciale Staten vastgestelde buitengebied, zoals bedoeld in artikel 2.13.8 van de Omgevingsverordening provincie Groningen, geldt dat de gezamenlijke oppervlakte hoofd- en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.

25.3 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:

- a. de uitwendige hoofdvorm (zoals mede bepaald door het gevelbeeld, de kapvorm, de nokrichting en de dakhelling van de kappen) van de gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en de plaatsing van overige bebouwing op het bijbehorend bouwperceel met het oog op het streven naar handhaving van de karakteristiek;
- b. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- c. de plaats en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere hoogte dan 1,5 m, voor zover wordt gebouwd buiten het bouwvlak;
- d. de situering, de oppervlakte en de verschijningsvorm van een paardenbak met het oog op een goede landschappelijke inpassing zoals omschreven in de Beleidsnotitie Paardenhouderij.

25.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- stedenbouwkundig karakteristieke gebouwen;
- landschap, natuur en milieu;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 25.2.1 sub f en g voor de bouw van een hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits binnen het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. lid 25.2.1 sub h voor de bouw van een hoofdgebouw op ten minste 2 m afstand van de zijdelingse perceelgrens;
- c. lid 25.2.2 sub a voor de bouw van aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen buiten het bouwvlak of op een grotere afstand dan 30 m uit de bouwgrens tot een maximum oppervlak van 30 m², met dien verstande dat voor woningen, die zijn gelegen binnen het door Provinciale Staten vastgesteld buitengebied, zoals bedoeld in artikel 2.13.8 van de Omgevingsverordening provincie Groningen, geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m², dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt;
- d. lid 25.2.2 sub b voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen tot de bouwgrens, dan wel tot 3 m daarvoor;
- e. lid 25.2.2 sub d voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen met een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
- f. lid 25.2.2 sub e voor een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 80 m² indien de oppervlakte van een bouwperceel minder bedraagt dan 1.000 m² of voor een gezamenlijke oppervlakte van 100 m², indien de oppervlakte van en bouwperceel meer bedraagt dan 1.000 m²;
- g. lid 25.2.3 sub a voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot ten hoogste 5 m, met dien verstande dat de bouw van reclamemasten niet is toegestaan;
- h. lid 25.1 juncto lid 25.2 voor het bouwen van een zelfstandige sanitaire eenheid bij een kleinschalig verblijfsrecreatie terrein, zoals bedoeld in lid 25.6 onder b tot een bebouwd oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, met dien verstande dat voor woningen, die zijn gelegen binnen het door Provinciale Staten

- vastgesteld buitengebied, zoals bedoeld in artikel 2.13.8 van de Omgevingsverordening provincie Groningen, geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m², dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt;
- i. lid 25.2.5 sub e voor een paardenbak met een oppervlakte van 1.200 m² en ten hoogste zes lichtmasten.

met dien verstande dat:

de bepalingen in artikel 25.4 sub a tot en met f en sub h niet van toepassing zijn op de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'.

25.5 Specifieke gebruiksregels

25.5.1 Algemeen

Het gebruik als genoemd in lid 25.1 onder i tot en met s mag niet meer dan 50% van het vloeroppervlak van gebouwen bedragen.

25.5.2 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het gebruik van de gebouwen voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in ruimtelijke en visuele zin primair;
- b. de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten worden uitsluitend in pandig verricht;
- c. detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van:
 1. aan het beroep en/of bedrijf gerelateerde ondergeschikte detailhandel;
 2. een internetwinkel;
- d. de opslag van goederen mag alleen in pandig plaatsvinden;
- e. maximaal 25% van de vloeroppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt, met een maximum van 60 m² brutovloeroppervlak;
- f. degene die de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten uitoefent, dient ook (hoofd)bewoner van de woning te zijn;
- g. reclame-uitingen dienen zich conform de Algemene Plaatselijke Verordening te beperken tot een bord of borden van bescheiden omvang; gezamenlijk geen grotere oppervlakte dan 0,5 m² en geen van alle een grotere afmeting in één richting dan 1 m;
- h. de ruimtelijke uitstraling van de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
- i. bedrijfsmatig gebruik, dat vergunning- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, is niet toegestaan;
- j. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

25.5.3 Strijdig gebruik

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 een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van woonfuncties, met uitzondering van mantelzorg;
- b. het gebruiken van een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van horeca en detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel'. Indien de gronden zijn voorzien van de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - theeschenkerij' en 'specifieke vorm van sport - fitness' is ondergeschikte horeca toegestaan;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor reclamedoelinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;

- d. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- e. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen.

25.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.5 ten behoeve van:

- a. het gebruik van de gebouwen voor detailhandelsactiviteiten aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie blijft in ruimtelijke en visuele zin primair;
2. de activiteiten worden uitsluitend in pandig verricht;
3. maximaal 25% van de vloeroppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt, met een maximum van 60 m² bruto vloeroppervlak;
4. naast producten van eigen kweek of met eigen producten gemaakte eindproducten, mogen in beperkte mate door derden gefabriceerde producten worden verkocht waarvoor 10% van het toegestane bruto-vloeroppervlak mag worden aangewend;
5. degene die de activiteiten uitoefent, dient ook (hoofd)bewoner van de woning te zijn;
6. reclame-uitingen dienen zich conform de Algemene Plaatselijke Verordening te beperken tot een bord of borden van bescheiden omvang; gezamenlijk geen grotere oppervlakte dan 0,5 m² en geen van alle een grotere afmeting in één richting dan 1 m;
7. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
8. bedrijfsmatig gebruik, dat vergunning- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, is niet toegestaan;
9. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- b. het oprichten van een kleinschalig verblijfsrecreatieterrein bij woningen, met dien verstande dat:
 1. de woning een legale nevenfunctie heeft op het gebied van toerisme en/of recreatie;
 2. het perceel behorende bij de woning een minimale oppervlakte heeft van 2.000 m²;
 3. het aantal kampeerplaatsen niet meer bedraagt dan 15;
 4. de kampeerplaatsen zijn gesitueerd binnen het bestemmingsvlak;
 5. er geen stacaravans, chalets en/of trekkershutten worden opgericht;
 6. de onderlinge afstand tussen het hoofdgebouw en een kampeerplaats minimaal 25 m bedraagt;
 7. de onderlinge afstand tussen het hoofdgebouw en het hoofdgebouw op het direct aangrenzende erf minimaal 25 m bedraagt;
 8. de afstand van een kampeerplaats tot de erfrens van het direct aangrenzende erf minimaal 25 m bedraagt;
 9. de onderlinge afstand tussen kleinschalige verblijfsrecreatieterrainen minimaal 500 m bedraagt;
 10. sanitaire voorzieningen binnen de bestaande bebouwing dienen te worden gerealiseerd;
 11. permanente bewoning anders dan van dienstwoningen niet is toegestaan;
 12. het gebruik van de gronden en bouwwerken als seksinrichting niet is toegestaan;
 13. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
 14. een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd, ten behoeve waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de kampeerplaatsen en landschappelijke inpassingen, onder andere door het aanbrengen van beplantingen.

25.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te slopen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op:
 1. gewoon onderhoud en herstel;
 2. de noodzakelijke sloop van gebouwen ter voorkoming van instortingsgevaar als er sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;
 3. in pandige delen van een gebouw;
 4. het uitvoeren van destructief onderzoek.
- c. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:
 1. sprake is van een algemeen belang waarvoor het gebouw moet wijken; of,
 2. aangetoond wordt dat behoud van het gebouw bouwtechnisch niet mogelijk is en een goede herinvulling ter plaatse van het te slopen gebouw is verzekerd waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de aanwezigheid of te ontwikkelen kwaliteiten en waarden van het gebied; of,
 3. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld; of,
 4. het delen van een gebouw betreft, waarvan sloop de karakteristiek van het gebouw niet onevenredig aantast.
- d. De in lid a genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien nader advies is ingewonnen bij de Gemeentelijke Erfgoedcommissie of bij een door de gemeente aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.
- e. Voor rijksbeschermde monumenten is de Erfgoedwet van toepassing.

25.8 Wijzigingsbevoegdheid

25.8.1 Paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in die zin dat de aanduiding 'paardenhouderij' wordt toegevoegd aan (een deel) van het bouwperceel voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van een hobbymatige paardenhouderij bij een woning, mits:

- a. de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 1.500 m² bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer bedraagt dan 100 m², waarvan ten hoogste 75 m² voor de stalling van paarden mag worden benut;
- c. de in sub a en b bedoelde oppervlakte wordt niet betrokken bij de in lid 25.2.2 bedoelde gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een woning;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m bedragen;
- e. de afstand tussen de paardenhouderij en een woning van derden ten minste 30 m bedraagt;
- f. de oppervlakte van de paardenbak niet meer dan 800 m² bedraagt, met dien verstande dat ten behoeve van de dressuursport een paar-denbak met een oppervlakte van ten hoogste 1.200 m² is toegestaan;
- g. de gebouwen en de paardenbak worden gesitueerd achter de woning;
- h. een open omheining wordt toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
- i. de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
- j. het aantal lichtmasten bij een paardenbak van 800 m² niet meer dan vier bedraagt;
- k. het aantal lichtmasten bij een paardenbak van 1.200 m² niet meer dan zes bedraagt;
- l. de hoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 6 m;
- m. een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd zoals omschreven in de Beleidsnotitie Paardenhouderij, ten behoeve waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen aan de situering, de oppervlakte en de verschijningsvorm van de paardenbak en ter voorkoming van lichthinder.

25.8.2 Afwegingskader

Bij de voorbereiding van de in lid 25.8.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid zal rekening worden gehouden met:

- a. de aspecten bodem, archeologie, water en milieutechnische aspecten;
- b. de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een vrijstelling c.q. ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen.



Rapport Bodemloket

Datum: 10-12-2018



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

