



**GEMEENTE
REIDERLAND**

Bestemmingsplan Nieuweschans

Goedkeuring onthouden aan:

De plankaart, met rode belijning aangegeven:

-de aanduiding "gebied waarvoor wijzigingsbevoegdheid geldt, categorie 1";

-de aanduiding "ontsluitingsweg", voor zover gelegen in de bestemming "dorpsgebied";

-de bestemming "natuur";

De voorschriften:

-artikel 5, lid 9 onder a;

-artikel 11 de bestemming "natuur";

Het bestemmingsplan "Nieuweschans" overigens

Goedgekeurd door gedeputeerde
 Staten der provincie Groningen

24-6-2008

over nr. 35161 ald. RP

Mij bekend:

De provinciesecretaris

Büge Hajema
ADVISEUR

DATUM 21.11.08

Tineke,

Wordt afgehandeld door
Cecilia Boonewse

Behoort bij besluit van de
raad d.d. 13/11/2007

nummer 5

De griffier van Reiderland,

Voorschriften

Inhoudsopgave

Algemene bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
Artikel 3 Algemene beschrijving in hoofdlijnen	8
Artikel 4 Nadere regeling voor het beschermd dorpsgezicht	9
Bestemmingsbepalingen	15
Artikel 5 Dorpsgebied	15
Artikel 6 Bedrijfsdoeleinden	23
Artikel 7 Begraafplaats	26
Artikel 8 Water	27
Artikel 9 Verkeersdoeleinden	28
Artikel 10 Verkeersdoeleinden railverkeer	29
Artikel 11 Natuur	30
Artikel 12 Leidingzone (dubbelbestemming)	31
Bijzondere bepalingen	33
Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	33
Artikel 14 Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie	34
Artikel 15 Uitsluiting seksinrichting	35
Artikel 16 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	36
Artikel 17 Wijzigingsbevoegdheden	37
Artikel 18 Overgangsbepalingen	38
Artikel 19 Slotbepaling	39
Staat van bedrijven	

Algemene bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan Nieuweschans van de gemeente Reiderland;
- b. *de plankaart*:
de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- d. *bestemmingsgrens*:
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- e. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- f. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- g. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- h. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

- j. *rooilijn:*
de als zodanig vanwege Burgemeester en Wethouders in het terrein langs de wegzijde of voetpad aan te geven lijn, welke:
1. bij het ontbreken van bestaande bebouwing zoveel mogelijk op een gelijkmatige afstand evenwijdig aan de as van de weg of het voetpad is gelegen; de daarbij aan te houden gelijkmatige afstand wordt gemeten uit de kant van de weg en bedraagt ten minste 3 m, tenzij in het plan anders is aangegeven;
 2. bij bestaande bebouwing zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de weg gekeerde gevels van die bebouwing, tenzij in het plan anders is aangegeven;
- k. *bouwperceelsgrens:*
een grens van een bouwperceel;
- l. *bouwwlak:*
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak;
- m. *bouwgrens:*
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn;
- n. *indelingslijn:*
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwwlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;
- o. *bestaand bouwwerk:*
een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
- p. *bestaand gebruik:*
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
- q. *peil:*
1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

- r. *hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;
- s. *bijgebouw:*
een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- t. *aan- of uitbouw:*
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- u. *woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- v. *dienstwoning:*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;
- w. *woonschip:*
een vaartuig, dat uitsluitend of hoofdzakelijk als woning wordt gebruikt en daartoe is ingericht;
- x. *detailhandel:*
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- y. *horecabedrijf:*
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, met inbegrip van zaalverhuur;
- z. *maatschappelijke voorzieningen:*
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare

.....

dienstverlening, alsook kinderdagverblijven en ondergeschikte detailhandel en ten dienste van deze voorzieningen;

aa. *met wonen verenigbare functies:*

het bedrijfsmatig verlenen van diensten op medisch, administratief, artistiek en/of ambachtelijk gebied, zoals een administratiekantoor, reisbureau, schoonheidssalon en artspraktijk;

bb. *seksinrichting:*

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

cc. *geluidszone*

de grond van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A);

dd. *motel*

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;
- b. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot het peil;
- c. *de dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;
- d. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) buitenwerks;
- e. *de inhoud van een bouwwerk:*
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- f. *de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:*
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Artikel 3

Algemene beschrijving in hoofdlijnen

Algemene afstemmingsbepaling

Bij dit bestemmingsplan wordt voor het terrein van Triton Karton gelegen aan de Hoofdstraat een groot gedeelte van de nieuwe geluidszone, op basis van de Wet geluidhinder, vastgesteld. Een deel van de zone valt binnen het bestemmingsplan Kuurcentrum Nieuweschans en wordt derhalve in dat plan vastgelegd.

Indien de aanwezigheid van de zone een nadere regeling in de voorschriften vergt, is deze opgenomen bij de desbetreffende bestemming(en).

Artikel 4

Nadere regeling voor het beschermd dorpsgezicht

1 Bestemmingsomschrijving

Van de gronden gelegen op plankaartblad "beschermd dorpsgezicht" is de bestemming tevens gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur en het historisch bebouwingsbeeld.

Voorzover op de plankaart een profiel is opgenomen dient de inrichting conform dit profiel gehandhaafd te blijven.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

Voor de in lid 1 bedoelde gronden wordt er naar gestreefd de ruimtelijke ontwikkeling zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied, zoals hieronder is beschreven.

De Voorstraat, de voormalig doorgaande verbinding, is het voornaamste element in de ruimtelijke opbouw van Nieuweschans. Tevens is deze straat door de bijzondere indeling van de openbare ruimte en door de bebouwing aan weerszijden, die een hoge concentratie van beschermde monumenten bevat, in belangrijke mate bepalend voor de identiteit van Nieuweschans. Reeds op verschillende kaarten uit de tweede helft van de 18^e eeuw is in het centrum van de vesting het plantsoen met de bomen weergegeven. De bebouwingsgrenzen van de huidige bebouwing aan de Voorstraat, uitgezonderd die van de panden 17, 19 en 32, komen volledig overeen met de op de kadastrale minuut weergegeven situatie. De panden 17 en 19, gebouwd op rond 1830 braakliggend terrein, vormen één geheel met hun naaste omgeving.

De bebouwing langs de oostzijde van de noordelijke helft van de Voorstraat vertoont, behoudens de opengevallen plaats van nummer 16, een regelmatige opeenvolging van panden, die tot een hechte gevelwand aaneengesloten zijn. Een zeer gelijkmatige percelering, vermoedelijk ontstaan bij de eerste uitgifte van percelen bouwgrond, ligt aan deze gevelwand ten grondslag. Naast een enkele topgevel is het merendeel van de panden voorzien van een lijstgevel, waarboven een voorschild of wolfseind. Door het geringe verschil in

breedte (drie raampartijen per pand), door de nokrichting steeds loodrecht op de voorgevels en door de vrijwel gelijke hoek van de dakhellingen is een fraai, regelmatig dakenspel ontstaan. Het grote verschil in hoogte (1 of 2 woonlagen met een kap) benadrukt voorts de individualiteit van de panden in de gevelwand. Baksteen is het meest gebruikte materiaal.

Opvallend is de tegenstelling tussen de stringente percelering aan deze zijde en de veel willekeuriger situering van de bebouwing aan de westzijde (nummers 11 tot en met 23) van de Voorstraat.

Vermoedelijk zijn deze percelen in hun huidige vorm niet bij de aanleg van de vesting (op deze plaats waren een arsenaal en een proviandhuis gepland), maar in het begin van de 19^e eeuw uitgegeven. Ook de bebouwing is van een geheel andere aard. Zoals de oostelijke bebouwing door de hecht verticaal gelede gevelwand van een duidelijke stedelijke allure is, zo heeft de overzijde door de forse vrijstaande witgepleisterde panden een veel landelijker karakter. De huizen bestaan uit één woonlaag onder een breed en hoog zadeldak, waarvan de nok loodrecht op de voorgevel is gericht. De gevels (4 á 5 raampartijen breed) zijn door kroonlijsten afgedekt, van, soms met stucwerk versierde, zolderverdiepingsvensters voorzien en met wolfseinden bekroond.

In het zuidelijke gedeelte van de Voorstraat is in de bebouwing een grotere variatie in vorm en type te onderscheiden; smalle en brede panden komen voor met de nok loodrecht op de voorgevel gericht of evenwijdig daaraan, de huizen zijn gepleisterd of uitgevoerd in baksteen. De bebouwing volgt, aaneengesloten of door geringe tussenruimten gescheiden, de rooilijn en is over het algemeen één woonlaag met kap hoog. De bebouwing aan de Voorstraat, die aan het einde van de 19^e eeuw op de geslechte wallen tot stand gekomen is, bestaat uit de voor die tijd zo karakteristieke vrijstaande, ruim door een tuin omgeven huizen. De rooilijn is vrij consequent aangehouden. Als afsluitende elementen zijn deze panden voor het ruimtelijk beeld van de Voorstraat van groot belang. Het met fraaie lindebomen begroeide plantsoen, dat tot in de 19^e eeuwse "uitbreiding" is doorgetrokken, vormt in de Voorstraat met de uit verschillende perioden stammende bebouwing een samenbindend element, waardoor van een homogeen geheel kan worden gesproken.

De bebouwing langs de westzijde van de Achterstraat bestaat nog volgens de oorspronkelijk opzet voornamelijk uit stallen en opslagplaatsen; de achteruitgangen van de huizen aan de Voorstraat. Dit straatbeeld, bepaald door sobere bakstenen bouwmassa's, is nog duidelijk aanwezig. Om van het behoud van dit aspect verzekerd te kunnen zijn, moeten sloop van deze panden en uitbreiding van de

geplaatste garageboxen, beeldverstorende elementen waar er sprake is van onaangepaste vormen en materiaalgebruik, worden voorkomen. De oostelijke gevelwand van de Achterstraat bestaat uit eenvoudige lage woonhuizen van baksteen. In dit nogal landelijke beeld zijn de bouwmassa's van de synagoge en andere bakstenen panden en schuren, wisselend van vorm en situering, karakteristieke elementen. Naast de bebouwing is ook de fraaie klinker- en keibestrating in hoge mate bepalend voor het historische karakter van de Achterstraat.

De beide Kanonnierstraatjes vertegenwoordigen door de klinkerbestrating en de bebouwing, waaruit de langgerekte vorm van de barakken van de manschappen herkenbaar is, nog duidelijk een stukje geschiedenis van de vesting Nieuweschans.

Vanaf de Molenstraat zijn in het opgeroepen beeld van belang de voor de garnizoensstadjes uit de periode van de Republiek der Verenigde Nederlanden kenmerkende kerk (eenvoudig van opzet, zonder toren) en de achtererven van de bebouwing aan de Voorstraat. Vanuit de Kerkstraat/Kruisstraat valt naar het oosten toe een aantal verrassende doorzichten op, waarvan de Hoofdstraat en het pand Kruisstraat 1-3 een in het oog vallend deel uitmaken.

3 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het bouwperceel is toegestaan.

4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn, indien hierdoor kan worden voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan de specifieke ruimtelijke kenmerken en waarden van Nieuweschans, bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de indeling van van buitenaf zichtbare gevels of gevelonderdelen;
- b. de plaats en afmetingen van bouwwerken;
- c. de wijze van afdekking van gebouwen (kapvorm, dakhelling en nokrichting);
- d. de toe te passen bouwmaterialen.

5 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm op basis van de bebouwingsbepalingen uit de basisbestemming mits aan deze verschijningsvorm en aan de in lid 2 omschreven dorpskarakteristiek van Nieuweschans geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

6 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, voorzover niet betrekking hebbend op normaal onderhoud, uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting buiten bebouwingsvlakken;
- c. het buiten bebouwingsvlakken aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlak van meer dan 100 m²;
- d. het slopen of veranderen van de muren gelegen aan de Achterstraat.

Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de dorpskarakteristiek van Nieuweschans, waarvan de kenmerkende elementen zijn beschreven in lid 2 van dit artikel, niet onevenredig worden aangetast in verhouding tot de mate waarin andere belangen door de werken of werkzaamheden worden gediend.

7 Sloopvergunning

Bij de beslissing door Burgemeester en Wethouders omtrent de verlening van een sloopvergunning op grond van artikel 37 van de Monumentenwet 1988 wordt het toetsingscriterium in acht genomen dat door het slopen dan wel door de hiervan direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de dorpskarakteristiek van Nieuweschans,

.....

waarvan de kenmerkende elementen zijn beschreven in lid 2 van dit artikel, niet onevenredig wordt aangetast in verhouding tot de mate waarin andere belangen met het slopen worden gediend.

8 Gebruiksvoorschriften

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving.

9 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6 en lid 8 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 5

Dorpsgebied

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor dorpsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. overige met het wonen verenigbare functies tot een maximum van 30% van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw plus maximaal 50% van de oppervlakte van de gerealiseerde bijgebouwen;
 - c. verkeer en verblijf;
 - d. groenvoorzieningen en water;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
- en tevens voor:
- f. ambachtelijke -, licht-industriële bedrijven, nijverheids-, reparatie-, verhuurbedrijven en overige dienstverlenende bedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn op een afstand van 30 m van het aangrenzende woongebied, met dien verstande dat bestaande bedrijven die hieraan niet voldoen uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie toelaatbaar zijn, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met "bedrijf";
 - g. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met "maatschappelijke functies";
 - h. tentoonstelling en verkoop van kunst, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met "galerie I" en "galerie II";
 - i. detailhandel, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met "detailhandel";
 - j. detailhandel, ambachtelijke -, licht-industriële bedrijven, nijverheids-, reparatie-, verhuurbedrijven en overige dienstverlenende bedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn op een afstand van 30 m van het aangrenzende woongebied en maatschappelijke voorzieningen, kapsalons en schoonheidssalons, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met "centrumvoorzieningen";
 - k. tentoonstelling en verkoop van kunst en musea, uitsluitend voorzover de gronden zijn gelegen op het plankaartblad "beschermd dorpsgezicht";
 - l. horeca, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met "horeca";

- m. ijsbaan, hondenschool, sportveld en grasland, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met "recreatieve voorzieningen";
- n. camping, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met "verblijfsrecreatie";
- o. jachthaven, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met "jachthaven";
- p. motel, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met "motel".

In de doelen "galerie I" en "jachthaven" is tevens een ondergeschikte café-/restaurant-functie ten dienste van de galerie c.q. jachthaven begrepen. In het doel "motel" is uitsluitend een samenhangende bedrijfsvoering toegestaan.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

Toelaatbaarheid bedrijven

De in lid 1 omschreven bedrijven zijn opgenomen in de bij de voorschriften behorende "Staat van bedrijven". Bedrijven die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in de categorieën behorende bij de aangegeven zone zijn zonder meer toelaatbaar, met dien verstande dat bestaande bedrijven, voorzover niet inpasbaar in de bij de aangegeven zone behorende categorieën, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie zijn toegestaan. Voorzover een bedrijf in een naast hogere categorie in de "Staat van bedrijven" voorkomt, dan wel daarmee vergelijkbaar is, gaan Burgemeester en Wethouders bij een verzoek om vrijstelling na of het betreffende bedrijf, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van het aangrenzende woongebied, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kan worden gelijkgesteld met de bedrijven welke voor de betreffende zone zijn opgenomen in de "Staat van bedrijven".

Stedenbouwkundige structuur

De functie verkeer en verblijf is voornamelijk gericht op de erffunctie (ontsluiting, speelvoorzieningen op buurniveau, groen, parkeren en paden). Voor het dorpsgebied blijft het bestaande systeem van ontsluiting door middel van woonstraten en woonpaden gehandhaafd.

Behoudens verbeteringen gericht op de verkeersveiligheid en/of de vermindering van geluidsoverlast blijft het wegprofiel wat betreft de ligging, de breedte van rijbanen en het aantal rijstroken gehandhaafd.

Voorzover de gronden zijn aangegeven met "ontsluitingsweg" wordt ter plaatse een ontsluiting ten behoeve van het industrieterrein aangelegd. Bij de aanleg is een verschuiving ten opzichte van de aanduiding met maximaal 5 m toegestaan.

De gronden aangegeven met "groenvoorzieningen" dienen voor ten minste 80% te worden ingericht als groenstrook. Binnen deze groenstroken is ruimte voor waterpartijen.

Voorzover de gronden zijn aangegeven met "water", blijft de huidige waterloop zoveel mogelijk gehandhaafd en wordt deze waar mogelijk versterkt.

Binnen de bestemming wordt, waar mogelijk, gestreefd naar het zichtbaar maken van vestingselementen door middel van aanplant van groen en kunstobjecten.

Met betrekking tot mogelijke herstructurering binnen het gebied geldt als uitgangspunt dat ten hoogste één nieuwe woning per gesloopte woning wordt teruggebouwd.

Toetsingscriteria met betrekking tot bebouwing bij het kunnen stellen van nadere eisen en het verlenen van vrijstelling

Het straat- en bebouwingsbeeld wordt overwegend bepaald door de verschijningsvorm van de gebouwen in één of twee bouwlagen met kap en de situering ten opzichte van de weg.

Aan- en uitbouwen, al dan niet vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen door maatvoering en situering ondergeschikt aan de hoofdgebouwen te blijven.

Van de met "karakteristiek" aangeduide gebouwen wordt gestreefd naar handhaving van de verschijningsvorm van de bebouwing en het bebouwings- en straatbeeld (gothoogte, bouwhoogte, dakvorm, boomgroepen, wegprofiel en aansluiting bij de omgeving van het bouwwerk). Voorzover de gronden zijn gelegen op het plankaartblad "beschermd dorpsgezicht" wordt verwezen naar artikel 4 van deze voorschriften.

Gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden dienen zodanig te worden gesitueerd en/of ingeplant, dat de directe woonomgeving voldoende wordt gevrijwaard van visuele en andere hinder.

3 **Bouwvoorschriften**

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen, gelden de volgende bepalingen:
1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. indien geen bouwvlak is opgenomen, mogen de gebouwen de rooilijn naar de wegzijde niet overschrijden;
 3. de afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel bedraagt ten minste 3 m, dan wel ten minste de bestaande afstand, indien deze minder bedraagt;
 4. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, te vermeerderen met ten hoogste het op de plankaart aangegeven aantal te bouwen woningen op de gronden aangegeven met "nieuwbouwlocatie" en de woningen die na gebruik van de wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gebouwd;
 5. de woningen op de locaties aangegeven met "nieuwbouwlocatie" mogen zowel vrijstaand, dubbel als meer aaneen worden gebouwd;
 6. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 8,5 m, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw, indien deze meer bedragen;
 7. de dakhelling bedraagt ten minste 35°, dan wel ten minste de dakhelling van het bestaande hoofdgebouw;
 8. in afwijking van het bepaalde onder lid 6 en lid 7 geldt:
 - a. voor de gronden aangegeven met "nieuwbouwlocatie" aan de Hoofdstraat dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
 - b. voor de overige gronden aangegeven met "nieuwbouwlocatie" dat de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10 m;
 9. ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd, met een maximum van 200 m² per woning, dan wel ten hoogste de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw, indien deze meer bedraagt;
 10. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder e (regeling bijgebouwen).
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke functies, horeca, bedrijf, galerie, detailhandel, jachthaven, recreatieve voorzieningen, centrumvoorzieningen en motel gelden de volgende bepalingen:

1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. indien geen bouwvlak is opgenomen, mogen de gebouwen de rooilijn naar de wegzijde niet overschrijden;
 3. de afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel bedraagt ten minste 3 m, dan wel ten minste de bestaande afstand, indien deze minder bedraagt;
 4. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 8,5 m, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw, indien deze meer bedragen;
 5. voorzover geen bouwvlak is opgenomen, mag ten hoogste 50% van een bouwperceel worden bebouwd, met een maximum van 200 m² per gebouw, dan wel ten hoogste de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw, indien deze meer bedraagt.
 6. in afwijking van het bepaalde onder 5 geldt voor de gronden aangegeven met "centrumvoorzieningen" en tevens met "maatschappelijke functies" dat ten hoogste de als zodanig aangegeven gronden mogen worden bebouwd.
 7. Het aantal dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal met dien verstande dat op de gronden aangegeven met "dienstwoningen toegestaan" ten hoogste drie dienstwoningen mogen worden gerealiseerd.
- c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie gelden de volgende bepalingen:
1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen bedraagt niet meer dan 50 m²;
 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 2,5 m en 5 m;
 3. in afwijking van het gestelde onder 1 en 2 geldt dat voor de gronden aangegeven met "garageboxen" mag worden gebouwd overeenkomstig het gestelde onder f.
- d. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf geldt dat de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³.
- e. Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:
1. de gezamenlijke oppervlakte bij een hoofdgebouw, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet

- voldoen aan de situeringseisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 50 m²;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m.

- f. Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:
1. garageboxen mogen worden gebouwd op de gronden aangegeven met "garageboxen";
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 3. voorzover de garagebox deel uitmaakt van een bouwperceel behorende bij een woning wordt de oppervlakte niet betrokken bij de in sub c, onder 1 bedoelde gezamenlijke oppervlakte.
- g. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer dan 3 m bedraagt.
- h. Voor de gronden gelegen binnen de aanduiding "50 dB(A) zonegrens" geldt dat geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mag worden gebouwd met uitzondering van die bebouwing waarvoor door het College van Gedeputeerde Staten ontheffing is verleend.
- i. Voorzover de gronden zijn gelegen op het plankaartblad "beschermd dorpsgezicht" wordt voor het bouwen van gebouwen verwezen naar artikel 4.

4 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de goot- en bouwhoogte en de dakvorm bij verbouw van de met "karakteristiek" aangegeven panden in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw;
- b. de plaats van aan- en uitbouwen en bijgebouwen in die zin dat deze op een afstand van ten minste 3 m uit (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;

- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, in die zin dat deze niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
- d. de plaats van hoofdgebouwen, in die zin dat de naar de weg gekeerde gevel in de rooilijn dient te worden gebouwd;
- e. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 2 m² en/of een grotere hoogte dan 1,5 m;
- f. de plaats van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf.

5 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de vestiging van bedrijven genoemd in een naast hogere categorie, welke wat betreft geur, stof, geluid, trilling en gevaar toelaatbaar zijn op een afstand van ten minste 50 m van het aangrenzende woongebied, mits;

- rekening wordt gehouden met het bepaalde in lid 2;
- de bouwvoorschriften van lid 3 in acht worden genomen.

6 Gebruiksvoorschriften

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving.

7 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6 voor de vestiging van bedrijven, genoemd in een naast hoger gelegen categorie, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn op een afstand van 50 m, mits rekening wordt gehouden met het bepaalde in lid 2.

8 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

65 gaat-
keuring
onthouden



Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in die zin dat woningen mogen worden gebouwd op de gronden binnen de aanduiding "gebied waarvoor wijzigingsbevoegdheid geldt, categorie I", mits:

- het aantal woningen niet meer dan 1 bedraagt;
- de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 9 m.

- b. Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in die zin dat parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water mogen worden gerealiseerd op de gronden binnen de aanduiding "gebied waarvoor wijzigingsbevoegdheid geldt, categorie II".
- c. Voor het bepaalde onder a geldt dat, voorzover van toepassing, het bepaalde in de Wet geluidhinder in acht dient te worden genomen.
- d. De onder a tot en met b bedoelde wijzigingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeersveiligheid.

10 Procedurebepaling

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging, zoals bedoeld in lid 10 is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 16

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling te verlenen van:
 - a. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - 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:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 - e. het bepaalde in het plan en toestaan dat centrale antennes tot een bouwhoogte van 25 m worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de noodzaak voor plaatsing van de antenne dient te worden aangetoond;
 - de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken of langs grote infrastructurele lijnen wordt geplaatst;
 - de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt aangetast.
- 2 De onder 1 bedoelde vrijstellingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - de verkeersveiligheid.