

Apollolaan 86, 9665CT OUDE PEKELA (43414)



Hoekwoning
woonhuis met ondergrond, tuin en verder toebehoren



Beschrijving

woonhuis met garage, carport, berging, tuin en verder toebehoren



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Noord woensdag 14 november 2018
Inzet	woensdag 14 november 2018 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 14 november 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Van der Valk Hotel Drachten Lavendelheide 4 9202 PD Drachten
Kantoor	Lever Notarissen Zuideinde 53 7941 GB Meppel T: 0522 25 27 21 F: 0522 25 59 10 E: info@lever.nl
Behandelaar	R.P. van Ingen

Objectinfo

Woningtype	Hoekwoning
Perceeloppervlakte	279 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Oude Pekela, sectie A nummer 5312, groot 279 m2

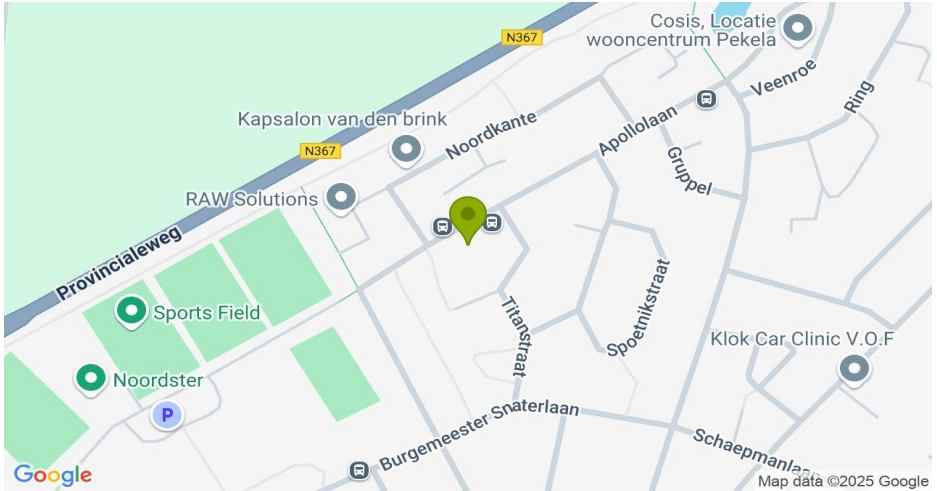
Financieel

Lasten	rioolrecht, € 188,50 jaarlijks onroerende zaak-belasting, € 224,07 jaarlijks waterschapslasten, € 49,52 jaarlijks
--------	---

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% van de inzetsom, ten laste van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 3.817,00 (per 12-10-2018 om 15:15 uur)

Bijzonderheden

Voorzieningenrechter heeft verlof verleend voor oproepen huurbeding tegen onbekende (onder)huurders.



Kadastrale kaart

43414-kadastralekaart9665Apolloaan.pdf

Bijlage

43414_Vastgoed Apollolaan 86 Oude Pekela.pdf

VASTGOED INFORMATIEFORMULIER



gemeente Pekela

Datum binnenkomst: 14-8-2018

Datum verzending: 30-08-2018

Verzoek van: Lever Notarissen

e-mail: vaningen@lever.nl

Adres: Zuideinde 53, 7941 GB Meppel

Informatie over de locatie conform opgave aanvrager:

Adres: Apollolaan 86, 9665 CT

Kadastraal bekend: gemeente Pekela Sectie A nummer(s) 5312

vraag	antwoord	team
Geldt er een voorbereidingsbesluit	nee	Ruimte en Bouwen
Is er een ontwerp bestemmingsplan	nee	
Is het voorkeursrecht gemeenten van toepassing	nee	
Zijn er planologische ontwikkelingen	nee	
Zijn er aanschrijvingen ex art 14 t/m 20 WW	nee	Bouwen en Milieu
Naam van het bestemmingsplan	nee	
Wanneer is het bestemmingsplan vastgesteld door de raad	29-04-2014	
Wanneer is het bestemmingsplan goedgekeurd door GS	-	
Bestemming van het object	woondoeleinden	
Kan het object op grond van de doeleindenomschrijving van het b.plan gebruikt worden tbv: <i>(NB hierbij is niet gekeken naar (on)mogelijkheden van vrijstelling of naar andere wet- en regelgeving)</i>	- nee - nee - nee - nee - nee	
- Detailhandel	- nee	
- maatschappelijke dienstverlening	- nee	
- zakelijke dienstverlening	- nee	
- bedrijven	- nee	
- horeca	- nee	
Is het object aangewezen als rijksmonument	nee	
Is het object aangewezen als gemeentelijk monument	nee	
Is het object gelegen in een beschermd stads- dorpsgezicht	nee	
Is het object gelegen in een toekomstig beschermd stads- dorpsgezicht	nee	
Zijn er gegevens m.b.t. Wet bodembescherming	Bij de gemeente zijn:	
- bodemonderzoeken	geen bodemonderzoeken bekend.	
- boot	geen ondergrondse tanks bekend. bodemkwaliteitskaart, toepassingskaart: wonen.	

NB! Aan de bovengenoemde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend en zijn slechts bedoeld ter indicatie.

Leges: € 107,60

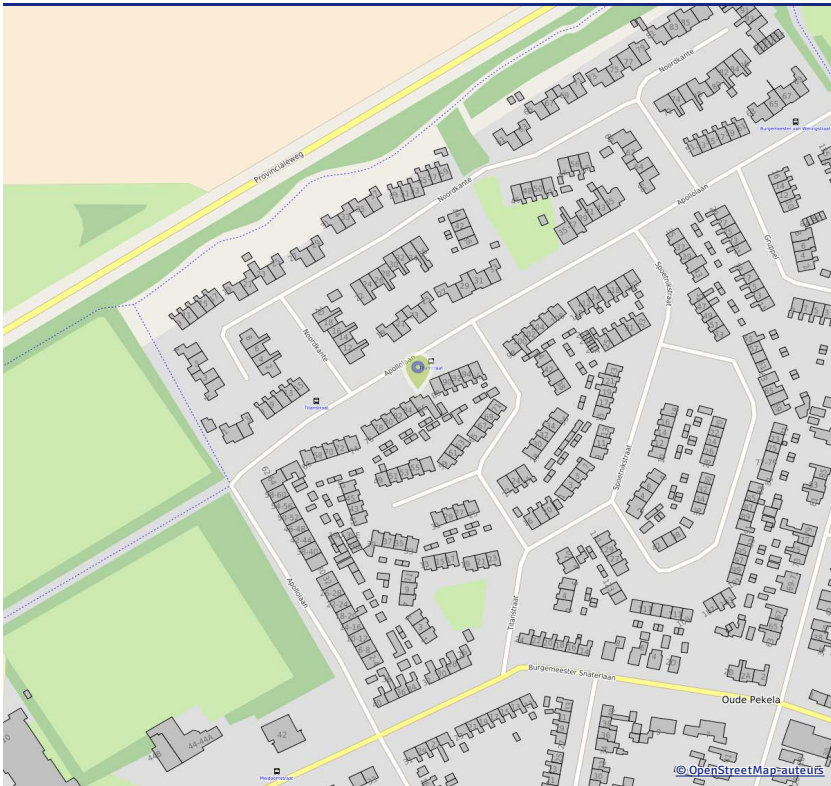
Pag 1/1

Op basis van de legesverordening wordt u voor dit bedrag binnenkort een acceptgiro toegezonden.

Bijlage

43414_Bestemmingsrapport Apollolaan 86, Oude Pekela.pdf

Bestemmingsrapport



Kenmerk Apollolaan 86, 9665CT Oude Pekela
Datum 14-08-2018

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Apollolaan 86, 9665CT Oude Pekela
Datum 14-08-2018



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	76510000000606
Type	Pand
Oppervlakte grondvlak	116,5 m ²
Bouwjaar	1972
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	765010000002631
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	176,00 m ²
Adres	Apollolaan 86
Postcode	9665CT
Plaats	Oude Pekela

Bestemmingsplan

Naam plan	Oude Pekela
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Pekela
IMRO-idn	NL.IMRO.0765.02BP00012010-0401
Datum vastgesteld	29-04-2014
Enkelbestemming	Woongebied (art. 24)
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk Apollolaan 86, 9665CT Oude Pekela
Datum 14-08-2018



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Apollolaan 86, 9665CT Oude Pekela
Datum 14-08-2018



Legenda

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie



Pekela

Bestemmingsplan Oude Pekela

Pekela
Status: vastgesteld
Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0765.02BP00012010-0401

Regels

Inhoudsopgave

[Hoofdstuk 1 Algemene regels](#)

[Artikel 1 Begrippen](#)

[Artikel 2 Wijze van meten](#)

[Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)

[Artikel 3 Agrarisch](#)

[Artikel 4 Agrarisch - 1](#)

[Artikel 5 Bedrijf](#)

[Artikel 6 Bedrijf - Openbaar nut](#)

[Artikel 7 Bedrijventerrein - 1](#)

[Artikel 8 Centrum](#)

[Artikel 9 Detailhandel](#)

[Artikel 10 Dienstverlening](#)

[Artikel 11 Gemengd](#)

[Artikel 12 Groen - 1](#)

[Artikel 13 Groen - 2](#)

[Artikel 14 Horeca](#)

[Artikel 15 Kantoor](#)

[Artikel 16 Maatschappelijk](#)

[Artikel 17 Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum](#)

[Artikel 18 Maatschappelijk - Molen](#)

[Artikel 19 Sport](#)

[Artikel 20 Verkeer](#)

[Artikel 21 Verkeer - Verblijf](#)

[Artikel 22 Water](#)

[Artikel 23 Water - Karakteristieke waterloop](#)

[Artikel 24 Woongebied](#)

[Artikel 25 Wonen - Uit te werken](#)

[Artikel 26 Leiding - Ondergronds](#)

[Artikel 27 Waarde – Archeologie 1](#)

[Artikel 28 Waarde – Archeologie 2](#)

[Artikel 29 Waarde – Archeologie 3](#)

[Hoofdstuk 3 Algemene regels](#)

[Artikel 30 Anti-dubbeltelregel](#)

[Artikel 31 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening](#)

[Artikel 32 Algemene aanduidingsregels](#)

[Artikel 33 Algemene afwijkingsregels](#)

[Artikel 34 Algemene wijzigingsregels](#)

[Artikel 35 Overige regels](#)

[Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels](#)

[Artikel 36 Overgangsrecht](#)

[Artikel 37 Slotregel](#)

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. het plan:

het bestemmingsplan Oude Pekela met identificatienummer NL.IMRO.0765.02BP00012010-0401 van de gemeente Pekela;

b. bestemmingsplan:

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

c. 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;

d. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

e. aan huis verbonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft; onder aan huis verbonden bedrijven worden tevens kapsalons en schoonheidssalons begrepen;

f. aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend door een bewoner van die woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

g. achtererf:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw;

h. agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder niet begrepen) en/of het houden van dieren;

i. bebouwing:

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

j. bebouwingspercentage:

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

k. bedrijfswoning:

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 het terrein, noodzakelijk is;

l. belemmeringenstrook:

een strook grond of water waaraan beperkingen kunnen worden opgelegd in verband met de veiligheid van ondergrondse en/of bovengrondse leidingen;

m. beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

n. 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 voor het bouwen;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

o. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

p. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

q. bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak;

r. bijbehorende voorzieningen bij een ligplaats:

zaken zonder welke het gebruik van het schip als woning niet goed mogelijk is, zoals een bijboot, steiger en een loopplank;

s. bouwen:

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

t. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

u. bouwperceel:

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

v. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

w. bouwvlak:

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

x. bouwwerk:

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

y. café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren al dan niet ter plaatse bereid;

z. cafetaria/snackbar:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

aa. detailhandel:

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

bb. dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de vorm van administratieve dienstverlening met een publieksgericht karakter, inclusief medische dienstverlening, alsook schoonmaakbedrijven, wassalons, kappersbedrijven, schoonheidsinstituten, fotoateliers en daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijven;

cc. erf:

al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

dd. evenement:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van bioscoopvoorstellingen, markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, gelegenheid tot dansen in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet, betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

ee. functionele verbondenheid:

het gebruik van het bijbehorende bouwwerk dat in planologisch opzicht gerelateerd is aan het gebruik van het hoofdgebouw;

ff. gebouw:

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

gg. geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

hh. geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

ii. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

jj. gestapelde woning:
een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen als winkel, kantoor, zijn gebouwd;

kk. geurgevoelig object:
gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

ll. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

mm. hogere grenswaarde:
een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder;

nn. 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;

oo. hoofdvorm:
de hoofdvorm van het gebouw wordt bepaald door het bestaande gevelvlak, de goothoogte, de nokhoogte en de dakvorm;

pp. horeca, categorie 1:
een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

qq. horeca, categorie 2:
een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt, en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;

rr. horeca, categorie 3:
een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, zalencentrum, discotheek en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

ss. horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

tt. intensieve veehouderij:

niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, zelfstandig of als neventak, gericht op het geheel of nagenoeg geheel in gebouwen houden van varkens, pluimvee, vleeskalveren en pelsdieren, met uitzondering van het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet; het houden van melkrundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

uu. jachthaven:

een faciliteit gericht op het verschaffen van ligplaatsen aan meerdere recreatievaartuigen. Hieronder worden niet begrepen ligplaatsen behorend bij en op of direct grenzend aan het perceel van een woning of een bedrijf;

vv. kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

ww. kampeerplaats:

een afgeschermd terrein van beperkte omvang waarop één tot ten hoogste drie kampeermiddelen voor een familie of een bij elkaar horende groep personen kunnen worden geplaatst;

xx. kantoor:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening, niet zijnde detailhandel, al dan niet met een (publieksgerichte) baliefunctie, en dient als zelfstandige kantoorruimte;

yy. kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden ingenomen;

zz. ligplaats:

een gedeelte van het openbaar water, bestemd of geschikt om door een woonschip met bijbehorende voorzieningen te worden ingenomen;

aaa. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, met de daarbij behorende kantinefaciliteiten;

bbb. mestvergistingsinstallatie (co-vergisting):

installatie voor het produceren van duurzame energie door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een

krachtens dat artikelid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen, inclusief installaties voor opslag en bewerking van het biogas, en voor-, tussen- en naopslag van mest;

ccc. openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

ddd. overig bouwwerk:

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

eee. overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;

fff. paardrijbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, dat is ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden en/of pony's;

ggg. pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

hhh. 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;

iii. productiegerichte paardenhouderij:

grondgebonden paardenhouderij die is gericht op het fokken van paarden en het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden;

jjj. restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

kkk. risicogevoelig bouwwerk c.q. object:

een bouwwerk c.q. object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat kan worden aangemerkt in de zin van dat besluit als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

kkk. risicovolle inrichting:

een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid

inrichtingen, ofwel op grond van het Vuurwerkbesluit vanwege de verwerking of opslag van verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk, al dan niet in samenhang met consumentenvuurwerk, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoaanduiding moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

III. seksinrichting:

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

mmm. sociaal-medische voorzieningen:

voorzieningen waar van medische en/of sociaal-medische diensten worden verleend aan derden op overwegend kantooruren en waar geen nachtverblijf is toegestaan, zoals huis- en tandartspraktijken, fysiotherapeuten, poliklinische dienstverlening, ambulante geestelijke gezondheidszorg, diëetadvisering, sociaal-emotionele begeleiding en naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen medische en/of sociaal-medische functies;

nnn. stacaravan:

een caravan die als een bouwwerk dient te worden aangemerkt;

ooo. stedelijk gebied:

gebied dat niet tot het buitengebied behoort, op grond van de begrenzing op de 'begrenzing buitengebied' kaart, behorende bij de provinciale omgevingsverordening;

ppp. supermarkt:

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningszaak waar levensmiddelen, voedingsmiddelen – inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel – en huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een verkoop vloeroppervlak van ten minste 750 m²;

qqq. verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

rrr. verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter:

verblijfsrecreatieterrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd, om daar gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 25 kampeerplaatsen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, hieronder niet begrepen stacaravans;

sss. volumineuze detailhandel:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van detailhandel in auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;

ttt. voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechte reeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

uuu. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

vvv. woonschip/woonark:
elk drijvend of anderszins geheel of in hoofdzaak in het water geplaatst voorwerp, niet zijnde een bouwwerk, dat uitsluitend of in hoofdzaak als woning in gebruik is of tot woning is bestemd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de 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 scheidsmuren) 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 overig bouwwerk 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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:
tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is;
- g. de hoogte van een woonschip:
vanaf de waterlijn tot aan het hoogste punt van de romp of opbouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooijlijn met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarische bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. de uitoefening van een intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. wonen ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend overeenkomstig bestaand; met daaraan ondergeschikt:
- e. het behoud, het herstellen en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
- f. leidingen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. sloten en/of andere watergangen;
- i. wegen en paden;
- met de daarbij behorende:
- j. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- k. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- l. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- 1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- 2. bedrijfswoningen worden uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie gebouwd;
- 3. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 10 m, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen indien deze meer bedragen;
- 4. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 5 m en 13 m, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen indien deze meer bedragen;
- 5. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is alleen de bestaande staloppervlakte toegestaan en mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren;
- 6. ligboxstallen, waarvan de lichtsterkte meer bedraagt dan 150 lux zijn niet toegestaan, tenzij de stallen tussen 20.00 uur en 06.00 uur zijn voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling met ten minste 90% reduceren.

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

- 1. de bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het achterterf,

- op minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 70 m²;
- 3. voor zover gelegen buiten het stedelijk gebied mag de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken niet groter zijn dan 300 m², tenzij de bestaande oppervlakte groter is dan 300 m²; alsdan geldt deze bestaande oppervlakte;
- 4. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de bouwperceelgrens;
- 5. de bijbehorende bouwwerken moeten qua gebruik functioneel verbonden zijn met de woonfunctie op het perceel.

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw;
- 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

- 1. alle bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
 - 6 m voor reclamemasten;
 - 15 m voor torensilo's;
 - 12 m voor overige bouwwerken;
- 3. de bouwhoogte van erf- en 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 bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van mestbassins, mestzakken, mestsilo's en andere voorzieningen voor permanente mestopslag gelden de volgende regels:

- 1. deze bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- 2. de bouwhoogte van mestbassins en mestzakken, inclusief vulling, bedraagt niet meer dan 2 m;
- 3. de bouwhoogte van mestsilo's bedraagt niet meer dan 8 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.2, sub b, onder 1:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op het achtererf op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;

b. lid 3.2, sub b, onder 2:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk tot een oppervlak van:

1. maximaal 80 m², bij een perceel dat groter is dan 500 m², maar niet groter is dan 750 m²;
 2. maximaal 90 m², bij een perceelsgrootte van 750 m² tot 1.000 m²;
 3. maximaal 100 m², bij een perceelsgrootte van 1.000 m² tot 1.250 m²;
 4. maximaal 110 m², bij een perceelsgrootte van 1.250 m² tot 1.500 m²;
 5. maximaal 120 m², bij een perceelsgrootte van 1.500 m² tot 1.750 m²;
 6. maximaal 130 m², bij een perceelsgrootte van 1.750 m² tot 2.000 m²;
 7. maximaal 140 m², bij een perceelsgrootte van 2.000 m² tot 2.250 m²;
 8. maximaal 150 m², bij een perceelsgrootte vanaf 2.250 m² en groter;
- voor zover gelegen buiten het stedelijk gebied, kan alleen een omgevingsvergunning worden verleend indien de gezamenlijke oppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken de oppervlakte van 300 m² niet overstijgt;
- c. lid 3.2, sub b, onder 4:
- voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 6 m, wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:
1. het perceel waarop de bijbehorende bouwwerken worden opgericht, is gelegen binnen het stedelijk gebied, en;
 2. de bouwhoogte op de bouwperceelgrens mag niet meer bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m op een afstand van 3,6 m uit de bouwperceelgrens.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken en de vormgeving van een bouwvlak ten behoeve van een goede aansluiting bij het landschappelijk karakteristiek en/of de landschappelijke hoofdstructuur, de bebouwingsstructuur, de woonsituatie en de natuurwaarden.

3.5 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 gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid;
- b. het opslaan van agrarische producten binnen het bouwperceel voor zover het gronden betreft die gelegen zijn voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning, of, indien geen bedrijfswoning aanwezig is, het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeven van logiesverstrekking en/of verblijfsrecreatieve doeleinden;
- g. het gebruik van gebouwen voor mesterijen, fokkerijen en/of het houden van pluimvee met uitzondering van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waar uitsluitend het gebruik overeenkomstig de bestaande situatie is toegestaan;
- h. het gebruik van gronden voor houtteelt en bosbouw;

i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de plaatsing van een mestvergistingsinstallatie of daarmee gelijk te stellen bouwwerk.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.1:

voor het gebruik van (een deel van) de bedrijfswoning ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf voor kleinschalige activiteiten, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de bedrijfswoning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:

1. de woonfunctie moet in overwegende mate worden gehandhaafd, dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
- c. maximaal 40% van de aanwezige bebouwing mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 50 m²;
- d. degene die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn;

2. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt. Dit betekent dat:

- a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang, uitstraling en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
- b. geen omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend aan bedrijven die vergunningplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
- c. bedrijfsactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in de bij deze regels behorende 'Lijst toegestane bedrijven aan huis' of daarmee zijn gelijk te stellen;
- d. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- e. uitstalling en bezichtigen van goederen niet is toegestaan;
- f. buitenopslag van goederen niet is toegestaan;
- g. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
- h. het bedrijfsmatig parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein;
- i. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, met uitzondering van de vergunningsvrije vormen;

b. lid 3.1:

voor het realiseren van een paardrijbak, met dien verstande dat:

- 1. de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 1.500 m² bedraagt;
- 2. de oppervlakte van de paardrijbak niet meer dan 800 m² bedraagt, met dien verstande dat ten behoeve van de dressuursport een paardrijbak met een

- oppervlakte van ten hoogste 1.200 m² is toegestaan;
3. de afstand tussen de paardrijbak en een woning van derden ten minste 20 m bedraagt en ingeval de paardrijbak een oppervlakte heeft van 1.200 m² de afstand ten minste 30 m bedraagt;
 4. een open omheining wordt toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
 5. de paardrijbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
 6. het aantal lichtmasten bij een paardrijbak van 800 m² ten hoogste vier bedraagt;
 7. het aantal lichtmasten bij een paardrijbak van 1.200 m² ten hoogste zes bedraagt;
 8. de hoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 6 m;
 9. een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd, ten behoeve waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen aan de situering, de oppervlakte en de verschijningsvorm van de paardrijbak en ter voorkoming van lichthinder;
- c. lid 3.5, onder i:
- in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie en/of restproducten in de vorm van kunstmestvervangende producten, indien sprake is van een van de volgende wijzen van mestvergisting:
1. het bedrijf verwerkt in hoofdzaak eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest en/of de kunstmestvervangende restproducten worden op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt en naar derden afgevoerd;
 2. het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe;
 3. de co-vergiste mest en/of de kunstmestvervangende restproducten worden op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt, mits:
 - a. de gronden ter plaatse zijn voorzien van een bouwperceel;
 - b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)product-vergisting en/of mestraffinage ten hoogste 2.500 m² zal bedragen en de bouwwerken worden gebouwd binnen het aaneengesloten bouwvlak;
 - d. de capaciteit van de vergisting en/of raffinage ten hoogste 100 ton per dag bedraagt;
 - e. de hoogte van een mest- en/of organische (bij)product-vergistingsinstallatie, dan wel mestraffinage-installatie ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - d. lid 3.5, onder f:
- ten behoeve van het oprichten van een kleinschalig verblijfsrecreatieterrein bij agrarische bedrijfswoningen, met dien verstande dat:
1. het aantal kampeerplaatsen niet meer bedraagt dan 25;
 2. de kampeerplaatsen zijn gesitueerd binnen het agrarisch bouwvlak. Indien dat niet mogelijk is, moeten de kampeerplaatsen direct aansluitend aan het bestaande bouwvlak worden gerealiseerd;
 3. er geen stacaravans, chalets en/of trekkershutten worden opgericht;
 4. de onderlinge afstand tussen het hoofdgebouw en een kampeerplaats minimaal 25 m bedraagt;
 5. de afstand van een kampeerplaats tot de erfgrans van het direct aangrenzende erf minimaal 25 m bedraagt;

6. sanitaire voorzieningen binnen de bestaande bebouwing dienen te worden gerealiseerd. Indien kan worden aangetoond dat dit feitelijk niet mogelijk is, is een zelfstandige sanitaire eenheid, dan wel andere voorzieningen, zoals een kantine, tot een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m toegestaan, mits deze voorzieningen binnen het bestaande bouwvlak worden gebouwd.

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van de kampeerplaatsen en landschappelijke inpassing, onder andere door het aanbrengen van beplantingen.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in die zin dat de bestemming van een agrarisch bouwvlak na bedrijfsbeëindiging kan worden veranderd in de bestemming Woongebied, met dien verstande dat:

- a. de agrarische activiteit geheel moet zijn beëindigd;
- b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan bestaand;
- c. de woonfunctie uitsluitend in het hoofdgebouw is toegestaan;
- d. de bestaande maatvoering van het hoofdgebouw, die wordt bepaald door de goothoogte, de dakhelling, de nokhoogte, de nokrichting, het oppervlakte en de situering op het perceel dient, behoudens geringe uitwendige aanpassingen te worden gehandhaafd;
- e. onnodige sloop van monumentale gebouwen moet worden voorkomen;
- f. er geen sprake mag zijn van onevenredige schade voor aangrenzende (agrarische) bedrijven, in de zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. alvorens tot wijziging wordt overgegaan een archeologisch en ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit de onderzoeken is gebleken dat de archeologische en ecologische waarden door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig worden geschaad;
- h. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels zoals neergelegd in de bestemming Woongebied van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 4 Agrarisch - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat een volwaardig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'; met de daarbij behorende:
- b. gebouwen, waaronder begrepen bedrijfsgebouwen en per bouwperceel één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;
- c. bestaande kassen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. watergangen met een maximale insteekbreedte van 8 m;
- f. andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt ten hoogste 2.000 m²;
- c. voor zover er sprake is van een (intensieve) veehouderij zijn uitsluitend de bestaande stallen toegestaan;
- d. een uitzondering op het bepaalde in sub c geldt voor het bouwen van nieuwe gebouwen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren, onder de voorwaarde dat dit uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub d bedraagt de staloppervlakte van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- f. de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 12 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van kassen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- h. de dakhelling bedraagt minimaal 22°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
- i. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens, niet zijnde de bouwgrens, mag niet minder dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

4.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan één per bedrijf;
- c. de oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 300 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van inpandige bedrijfswoningen mag niet meer dan 10 m bedragen, van vrijstaande bedrijfswoningen echter niet meer dan 7,5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de dakhelling bedraagt minimaal 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
- f. bijbehorende bouwwerken dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde in lid 4.2.3.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het achtererf, op minimaal 3 m achter de gevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 70 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de perceelgrens.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. alle bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder voorzieningen voor permanente mestopslag, mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van:
 - erf- en terreinafscheidingen;
 - waterbeheersing en waterhuishouding;
 - de geleiding of beveiliging van het verkeer;
 - ondergrondse transportleidingen;
- b. voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maximale bouwhoogten:
 - erf- of terreinafscheidingen langs openbaar toegankelijk gebied: 1 m;
 - overige erf- of terreinafscheidingen: 2 m;
 - mestbassins en mestzakken, inclusief vulling: 2 m;
 - mestsilo's: 8 m;
 - torensilo's en windturbines (ashoogte): 15 m;
 - overige bouwwerken: 6 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1, sub c en d, voor het bouwen van stallen, mits is aangetoond dat er geen significant negatieve gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden als gevolg van ammoniakdepositie;
- b. lid 4.2.1, sub e voor een vergroting van de stalvloeroppervlakte van een intensief veehouderijbedrijf om daarmee tegemoet te komen aan aangescherpte wettelijke eisen op het gebied van milieu en/of om het welzijn van de te houden dieren te vergroten door de netto voor het dier beschikbare leefruimte te vergroten, met dien verstande dat het aantal te houden dieren zoals vergund niet mag toenemen;
- c. lid 4.2.1, sub h en lid 4.2.2, sub d, voor een platte afdekking voor zover dit betreft gebouwen waarvan de afstand tot de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens groter is dan 10 m;
- d. lid 4.2.1, sub h ten behoeve van de afdekking van bedrijfsgebouwen met een kleinere dakhelling dan 22° of met een gebogen dakvlak.
- e. lid 4.2.2, sub b, voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien de omvang van het bedrijf zodanig is dat sprake is van een structureel volwaardig tweepersoonsbedrijf en dat, gelet op aard, omvang en continuïteit van het bedrijf, permanent toezicht noodzakelijk is;
- f. lid 4.2.2, sub d, voor de bouw van vrijstaande bedrijfswoningen met een bouwhoogte van 9,5 m voor zover dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is;
- g. lid 4.2.3, sub b, voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot een oppervlak van:
 1. maximaal 80 m², bij een perceel dat groter is dan 500 m², maar niet groter is dan 750 m²;
 2. maximaal 90 m², bij een perceelsgrootte van 750 m² tot 1.000 m²;
 3. maximaal 100 m², bij een perceelsgrootte van 1.000 m² tot 1.250 m²;
 4. maximaal 110 m², bij een perceelsgrootte van 1.250 m² tot 1.500 m²;
 5. maximaal 120 m², bij een perceelsgrootte van 1.500 m² tot 1.750 m²;

- 6. maximaal 130 m²; bij een perceelsgrootte van 1.750 m² tot 2.000 m²;
- 7. maximaal 140 m²; bij een perceelsgrootte van 2.000 m² tot 2.250 m²;
- 8. maximaal 150 m²; bij een perceelsgrootte vanaf 2.250 m² en groter;
met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de woning inclusief de bijbehorende bouwwerken niet groter mag zijn dan 300 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt; de omgevingsvergunning wordt alleen verleend wanneer de hoogte niet meer dan 5 m bedraagt;
- h. lid 4.2.3, sub a, voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op het achtererf op minimaal 1 m achter de gevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- i. lid 4.2.4, sub b voor een bouwhoogte (de kap niet meegerekend) van torensilo's van ten hoogste 25 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bestaande gebouwen, niet zijnde stallen, voor het houden van landbouwhuisdieren;
- b. het gebruik van meer dan één bouwlaag van gebouwen voor het houden van dieren ten behoeve van de intensieve veehouderij;
- c. het gebruik van verlichting in een ligboxenstal die meer dan 150 lux bedraagt, tenzij de stal tussen 20.00 uur en 06.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling met ten minste 90% reduceren; deze bepaling geldt niet voor bestaande stallen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e. het gebruik van de gebouwen voor detailhandel, met uitzondering van:
- detailhandel als niet zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf; mits deze activiteit beperkt blijft tot de verkoop van hoofdzakelijk ambachtelijke, agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten en de inpassende vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 120 m².

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.4, sub a, voor het gebruik van bestaande gebouwen voor het houden van landbouwhuisdieren, mits is aangetoond dat er geen significant negatieve gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden als gevolg van ammoniakdepositie;
- b. lid 4.4, sub d, voor het oprichten van een kleinschalig verblijfsrecreatieterrein bij agrarische bedrijfswoningen, met dien verstande dat:
 - 1. het aantal kampeerplaatsen niet meer bedraagt dan 25;
 - 2. de kampeerplaatsen zijn gesitueerd binnen het agrarisch bouwvlak. Indien dat niet mogelijk is, moeten de kampeerplaatsen direct aansluitend aan het

bestaande bouwvlak worden gerealiseerd;

3. er geen stacaravans, chalets en/of trekkershutten worden opgericht;

4. de onderlinge afstand tussen het hoofdgebouw en een kampeerplaats minimaal 25 m bedraagt;

5. de afstand van een kampeerplaats tot de erf grens van het direct aangrenzende erf minimaal 25 m bedraagt;

6. sanitaire voorzieningen binnen de bestaande bebouwing dienen te worden gerealiseerd. Indien kan worden aangetoond dat dit feitelijk niet mogelijk is, is een zelfstandige sanitaire eenheid, dan wel andere voorzieningen, zoals een kantine, tot een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m toegestaan, mits deze voorzieningen binnen het bestaande bouwvlak worden gebouwd;

7. het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen ten aanzien van de situering van de kampeerplaatsen en landschappelijke inpassing, onder andere door het aanbrengen van beplantingen.

c. lid 4.1 ten behoeve van het gebruik voor een aan huis verbonden bedrijf tot maximaal 40% van het totale vloeroppervlak van het bestaande hoofdgebouw en 50 m² voor het bedrijf te gebruiken oppervlakte, mits:

1. het beoogde gebruik voor bedrijf ondergeschikt blijft aan de woonbestemming van het bijbehorende perceel;
2. de bebouwing niet zodanig wordt gewijzigd dat het voorkomen van de woonfunctie van het gebouw verloren gaat of te zeer wordt verminderd;
3. het bedrijf op een herkenbare manier onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw;
4. het bedrijf niet in een bij het hoofdgebouw behorend en op hetzelfde erf staand bijbehorend bouwwerk, maar uitsluitend in het hoofdgebouw zal worden gerealiseerd;
5. er geen zodanig verkeersaantrekkende werking plaatsvindt dat extra parkeervoorzieningen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn en, uitzonderingen in de beroepsuitoefening daargelaten, geparkeerd kan worden op eigen erf;
6. de bedrijfsuitoefening of activiteiten ten behoeve daarvan (aan- en toelevering) geen zodanige (geluids)hinder voor de woonomgeving opleveren dat het woongenot op naburige erven met een zekere regelmaat in belangrijke mate wordt verstoord;
7. geen detailhandels- of horeca-activiteiten plaatsvinden.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering en bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- b. verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- c. detailhandel in campers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- d. verkoop, onderhoud, reparatie (met uitzondering van plaatwerken en/of spuiten) en stalling van motorvoertuigen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- e. wonen ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend overeenkomstig bestaand; met daaraan ondergeschikt:

f. groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. tuinen, erven, terreinen;
i. parkeervoorzieningen;
j. wegen, straten en paden;
k. water;
met de daarbij behorende:
l. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
m. bedrijfswoningen;
n. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
met dien verstande dat:
p. in de bestemming niet zijn begrepen:
- inrichtingen aangewezen in bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken);
- risicovolle inrichtingen;
q. onder de bedrijfsactiviteiten is detailhandel, buiten de detailhandel als bedoeld onder d, uitsluitend begrepen voor zover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
2. bedrijfswoningen worden uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie gebouwd;
3. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 600 m^3 , dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
4. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen niet meer dan respectievelijk 5,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen indien deze meer bedragen;
5. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedragen ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte;
6. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
7. ten hoogste 80% van een bouwperceel mag worden bebouwd.

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande, niet inpandige bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

1. de bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het achterterf, op minimaal 3 m achter de voorgevelrooiijn van het hoofdgebouw;
2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 70 m^2 ;
3. voor zover gelegen buiten het stedelijk gebied mag de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken niet groter zijn dan 300 m^2 , tenzij de bestaande oppervlakte groter is dan 300 m^2 ; alsdan geldt deze bestaande oppervlakte;
4. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de bouwperceelgrens;

5. de bijbehorende bouwwerken moeten qua gebruik functioneel verbonden zijn met de woonfunctie op het perceel.

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

1. de bouwhoogte bedraagt, met uitzondering van straatmeubilair, buiten het bouwvlak niet meer dan 5 m en daarbinnen niet meer dan 10 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte van erf- en 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 bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2, sub a, onder 2:

voor de bouw van ten hoogste één bedrijfswoning per bedrijf met een maximum inhoud van 600 m³ en een goot- en bouwhoogte van ten hoogste respectievelijk 5,5 m en 9 m, mits:

1. de noodzaak voor een bedrijfswoning is aangetoond;
2. de bedrijfswoning geen onaanvaardbare beperkingen oplevert voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
3. een aanvaardbaar woonklimaat kan worden gegarandeerd;
4. voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wet geluidhinder, dan wel aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting (eventueel na toepassing van maatregelen);

- b. lid 5.2, sub b, onder 1:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op het achtererf op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;

- c. lid 5.2, sub b, onder 2:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk tot een oppervlak van:

1. maximaal 80 m², bij een perceel dat groter is dan 500 m², maar niet groter is dan 750 m²;
 2. maximaal 90 m², bij een perceelsgrootte van 750 m² tot 1.000 m²;
 3. maximaal 100 m², bij een perceelsgrootte van 1.000 m² tot 1.250 m²;
 4. maximaal 110 m², bij een perceelsgrootte van 1.250 m² tot 1.500 m²;
 5. maximaal 120 m², bij een perceelsgrootte van 1.500 m² tot 1.750 m²;
 6. maximaal 130 m², bij een perceelsgrootte van 1.750 m² tot 2.000 m²;
 7. maximaal 140 m², bij een perceelsgrootte van 2.000 m² tot 2.250 m²;
 8. maximaal 150 m², bij een perceelsgrootte vanaf 2.250 m² en groter;
- voor zover gelegen buiten het stedelijk gebied, kan alleen een omgevingsvergunning worden verleend indien de gezamenlijke oppervlakte

van de woning en de bijbehorende bouwwerken de oppervlakte van 300 m² niet overstijgt;

d. lid 5.2, sub b, onder 4:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 6 m, wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. het perceel waarop de bijbehorende bouwwerken worden opgericht, is gelegen binnen het stedelijk gebied, en;
2. de bouwhoogte op de bouwperceelgrens mag niet meer bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m op een afstand van 3,6 m uit de bouwperceelgrens.

5.4 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 gronden voor bedrijven met een hogere milieucategorie dan milieucategorie 2 van de bij de regels behorende Staat van bedrijven;
- b. het gebruiken van gebouwen als bedrijfswoning anders dan overeenkomstig het bestaande gebruik, met dien verstande dat het gebruik wel is toegestaan indien een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3, sub a is verleend.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 5.4, sub a:

voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven (milieucategorie 1 en 2), alsmede die volgens de Staat van bedrijven van een naast hogere milieucategorie zijn, als bedoeld in milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijven, indien die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven milieucategorie 1 en 2, met dien verstande dat:

1. niet zijn toegestaan:
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - risicovolle inrichtingen;
2. de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 6 Bedrijf - Openbaar nut

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf - openbaar nut' aangewezen gronden zijn bestemd voor terreinen en gebouwen ten behoeve van de energievoorziening, en naar de aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen, met dien

verstande dat in de bestemming geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen niet zijn begrepen.

6.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
2. de hoogte van de watertoren zal niet meer bedragen dan de bestaande hoogte;
3. de hoogte van de gebouwen zal ten hoogste 4 m bedragen.

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

1. de bouwhoogte bedraagt, met uitzondering van straatmeubilair, buiten het bouwvlak niet meer dan 5 m en daarbinnen niet meer dan 10 m;
2. de bouwhoogte van erf- en 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 bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

Artikel 7 Bedrijventerrein - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijventerrein - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van bedrijven;
- b. rioolzuiveringsinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolwaterzuiveringsinstallatie';
- c. vuurwerkopslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkopslag';
- d. jachthaven met de daarbij behorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
- e. wonen ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend overeenkomstig bestaand;
- f. bestaande bedrijven voor zover deze niet vallen onder a, b, c en d; met daaraan ondergeschikt:
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. kantoren;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
 - k. water;
 met de daarbij behorende:
 - l. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
 - m. bedrijfswoningen;
 - n. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
 - o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 met dien verstande dat:
 - p. in de bestemming niet zijn begrepen:
 - inrichtingen aangewezen in bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken);
 - risicovolle inrichtingen, met uitzondering van de inrichting ter plaatse van de

aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkopslag';
q. onder de bedrijfsactiviteiten is detailhandel uitsluitend begrepen voor zover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is.

7.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
2. bedrijfswoningen worden uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie gebouwd;
3. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 600 m^3 , dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
4. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen niet meer dan respectievelijk 6 m en 9 m, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen indien deze meer bedragen;
5. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedragen respectievelijk 6 m en 14 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
6. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
7. ten hoogste 80% van een bouwperceel mag worden bebouwd.

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande, niet inpandige bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

1. de bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het achtererf, op minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning die niet voldoet aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 70 m^2 ;
3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de bouwperceelgrens;
4. de bijbehorende bouwwerken moeten qua gebruik functioneel verbonden zijn met de woonfunctie op het perceel.

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m^2 per gebouw;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

1. de bouwhoogte bedraagt, met uitzondering van straatmeubilair, buiten het bouwvlak niet meer dan 5 m en daarbinnen niet meer dan 10 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m en de windmolen niet meer dan de bestaande hoogte mag bedragen;
2. de bouwhoogte van erf- en 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 bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 7.2, sub a, onder 2:

voor de bouw van ten hoogste één bedrijfswoning per bedrijf met een maximum inhoud van 600 m³ en een goot- en bouwhoogte van ten hoogste respectievelijk 6 m en 9 m, mits:

1. de noodzaak voor een bedrijfswoning is aangetoond;
2. de bedrijfswoning geen onaanvaardbare beperkingen oplevert voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
3. een aanvaardbaar woonklimaat kan worden gegarandeerd;
4. voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wet geluidhinder, dan wel aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting (eventueel na toepassing van maatregelen).

7.4 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 gronden voor bedrijven met een hogere milieucategorie dan milieucategorie 2 van de in de bij de regels behorende Staat van bedrijven;
- b. het gebruiken van gebouwen als bedrijfswoning anders dan overeenkomstig het bestaande gebruik;
- c. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een jaarmarkt, anders dan één dag per jaar ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven'.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 7.4, sub a:

voor het vestigen van bedrijven die niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven (milieucategorie 1 en 2), alsmede die volgens de Staat van bedrijven van een naast hogere milieucategorie zijn, als bedoeld in milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijven, indien die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de desbetreffende milieucategorieën, met dien verstande dat:

1. niet zijn toegestaan:
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - risicovolle inrichtingen;
 2. de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. lid 7.4, sub b:

voor het gebruik van gebouwen als bedrijfswoning mits:

- de noodzaak voor een bedrijfswoning is aangetoond;
- de bedrijfswoning geen onaanvaardbare beperkingen oplevert voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- een aanvaardbaar woonklimaat kan worden gegarandeerd;
- voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wet geluidhinder, dan wel aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting (eventueel na toepassing van maatregelen).

Artikel 8 Centrum

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. horeca, categorie 1;
- f. horeca, categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- g. wonen, al dan niet ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend overeenkomstig bestaand;
- h. fitness-/sportvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. water;
- n. wegen en paden;
- met daarbij behorende:
- o. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- p. (bedrijfs)woningen;
- q. bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen;
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- 1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan.

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen, gelden de volgende regels:

- 1. de bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het achtererf, op minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning

die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 70 m²;

3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de bouwperceelgrens;

4. de bijbehorende bouwwerken moeten qua gebruik functioneel verbonden zijn met de woonfunctie op het perceel.

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

1. de bouwhoogte bedraagt, met uitzondering van straatmeubilair, niet meer dan 6 m;
2. de bouwhoogte van erf- en 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 bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2, sub b, onder 2:

- voor het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen, mits:

1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 80 m²;
2. het totale bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan niet meer bedraagt dan 60%.

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 gebruik van de gronden en gebouwen voor de vestiging van een supermarkt, met uitzondering van de gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' en met dien verstande dat maximaal twee supermarkten zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en gebouwen voor detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een

omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving en toestaan dat gronden en bouwwerken gebruikt worden voor horeca, categorie 2, mits:

- a. het totale horecavloeroppervlak niet meer bedraagt dan 500 m²;
- b. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van:
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 9 Detailhandel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel en detailhandel in motorbrandstoffen;
- b. wonen, al dan niet ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend overeenkomstig bestaand;
- met daaraan ondergeschikt:
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. tuinen, erven en terreinen;
 - g. water;
- met de daarbij behorende:
 - h. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
 - i. (bedrijfs)woningen;
 - j. bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen;
 - k. overige bouwwerken.

9.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- 1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- 2. (bedrijfs)woningen worden uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie gebouwd;
- 3. de inhoud van een (bedrijfs)woning bedraagt niet meer dan 600 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- 4. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende regels:

- 1. de bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het achterterf, op minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 70 m²;
- 3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5

m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de bouwperceelgrens;
4. de bijbehorende bouwwerken moeten qua gebruik functioneel verbonden zijn met de woonfunctie op het perceel.

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

1. de bouwhoogte bedraagt, niet meer dan 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte van erf- en 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 bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

9.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 9.2, sub b, onder 1:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op het achtererf op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;

b. lid 9.2, sub b, onder 2:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk tot een oppervlak van:

1. maximaal 80 m², bij een perceel dat groter is dan 500 m², maar niet groter is dan 750 m²;
2. maximaal 90 m², bij een perceelsgrootte van 750 m² tot 1.000 m²;
3. maximaal 100 m², bij een perceelsgrootte van 1.000 m² tot 1.250 m²;
4. maximaal 110 m², bij een perceelsgrootte van 1.250 m² tot 1.500 m²;
5. maximaal 120 m², bij een perceelsgrootte van 1.500 m² tot 1.750 m²;
6. maximaal 130 m², bij een perceelsgrootte van 1.750 m² tot 2.000 m²;
7. maximaal 140 m², bij een perceelsgrootte van 2.000 m² tot 2.250 m²;
8. maximaal 150 m², bij een perceelsgrootte vanaf 2.250 m² en groter;

c. lid 9.2, sub b, onder 3:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m op een afstand van 3,6 m uit de bouwperceelgrens.

9.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning

gebouwen te slopen, ter plaatse van de lintbebouwing langs het Pekelder Hoofddiep.

b. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven en/of het delen van het pand betreft, waarvan door sloop geen onevenredige aantasting van de hoofdvorm wordt veroorzaakt.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming Woongebied, Dienstverlening of Kantoor, met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in respectievelijk artikel 24, 10 of 15 van overeenkomstige toepassing is;
- b. het aantal woningen per bestemmingsvlak maximaal één bedraagt;
- c. in geval van geheel of gedeeltelijke nieuwbouw, mag worden afgeweken van het opgenomen bouwvlak, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. er rekening zal worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens, dan wel uit onderzoek blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en het plan beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is verkregen;
- e. indien de bestemming wordt gewijzigd naar Woongebied en er sprake is van een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder, de geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, niet meer bedraagt dan de hoogst toelaatbare waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- f. de overige benodigde milieuonderzoeken zijn uitgevoerd.

Artikel 10 Dienstverlening

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlenende bedrijven;
- b. wonen, al dan niet ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend overeenkomstig bestaand;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. water;
- met de daarbij behorende:
- h. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- i. (bedrijfs)woningen;

- j. bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
2. (bedrijfs)woningen worden uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie gebouwd;
3. de inhoud van een (bedrijfs)woning bedraagt niet meer dan 600 m^3 , dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
4. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende regels:

1. de bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het achtererf, op minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning die niet voldoet aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 70 m^2 ;
3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de bouwperceelgrens;
4. de bijbehorende bouwwerken moeten qua gebruik functioneel verbonden zijn met de woonfunctie op het perceel.

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m^2 per gebouw;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

1. de bouwhoogte bedraagt, niet meer dan 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte van erf- en 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 bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

10.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

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

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op het achtererf op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;

b. lid 10.2, sub b, onder 2:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk tot een oppervlak van:

1. maximaal 80 m², bij een perceel dat groter is dan 500 m², maar niet groter is dan 750 m²;
2. maximaal 90 m², bij een perceelsgrootte van 750 m² tot 1.000 m²;
3. maximaal 100 m², bij een perceelsgrootte van 1.000 m² tot 1.250 m²;
4. maximaal 110 m², bij een perceelsgrootte van 1.250 m² tot 1.500 m²;
5. maximaal 120 m², bij een perceelsgrootte van 1.500 m² tot 1.750 m²;
6. maximaal 130 m², bij een perceelsgrootte van 1.750 m² tot 2.000 m²;
7. maximaal 140 m², bij een perceelsgrootte van 2.000 m² tot 2.250 m²;
8. maximaal 150 m², bij een perceelsgrootte vanaf 2.250 m² en groter;

c. lid 10.2, sub b, onder 3:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m op een afstand van 3,6 m uit de bouwperceelgrens.

10.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen te slopen, ter plaatse van de lintbebouwing langs het Pekelder Hoofddiep.

b. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven en/of het delen van het pand betreft, waarvan door sloop geen onevenredige aantasting van de hoofdvorm wordt veroorzaakt.

Artikel 11 Gemengd

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van bedrijven;
- b. volumineuze detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. fitness-/sportvoorzieningen;
- e. casino;
- f. wonen ten behoeve van het bedrijf; met daaraan ondergeschikt:
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- j. water;
- met de daarbij behorende:
- k. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- l. (bedrijfs)woningen;

- m. bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- met dien verstande dat:
 - o. in de bestemming niet zijn begrepen:
 - inrichtingen aangewezen in bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken);
 - risicovolle inrichtingen.

11.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
 2. bedrijfswoningen worden uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie gebouwd;
 3. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 600 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
 4. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 6 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 5. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
 6. ten hoogste 80% van een bouwperceel mag worden bebouwd.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende regels:
 1. de bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het achtererf, op minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning die niet voldoet aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 70 m²;
 3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de bouwperceelgrens;
 4. de bijbehorende bouwwerken moeten qua gebruik functioneel verbonden zijn met de woonfunctie op het perceel.
- c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte bedraagt, met uitzondering van straatmeubilair, buiten het bouwvlak niet meer dan 5 m en daarbinnen niet meer dan 10 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m;
 2. de bouwhoogte van erf- en 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 bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

11.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 11.2, sub b, onder 1:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op het achtererf op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;

b. lid 11.2, sub b, onder 2:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk tot een oppervlak van:

1. maximaal 80 m², bij een perceel dat groter is dan 500 m², maar niet groter is dan 750 m²;
2. maximaal 90 m², bij een perceelsgrootte van 750 m² tot 1.000 m²;
3. maximaal 100 m², bij een perceelsgrootte van 1.000 m² tot 1.250 m²;
4. maximaal 110 m², bij een perceelsgrootte van 1.250 m² tot 1.500 m²;
5. maximaal 120 m², bij een perceelsgrootte van 1.500 m² tot 1.750 m²;
6. maximaal 130 m², bij een perceelsgrootte van 1.750 m² tot 2.000 m²;
7. maximaal 140 m², bij een perceelsgrootte van 2.000 m² tot 2.250 m²;
8. maximaal 150 m², bij een perceelsgrootte vanaf 2.250 m² en groter;

c. lid 11.2, sub b, onder 3:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m op een afstand van 3,6 m uit de bouwperceelgrens.

11.4 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 gronden voor bedrijven met een hogere milieucategorie dan milieucategorie 2 van de in de bij de regels behorende Staat van bedrijven;
- b. het gebruiken van gebouwen als supermarkt.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 11.4, sub a:

voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven (milieucategorie 1 en 2), alsmede die volgens de Staat van bedrijven van een hogere milieucategorie zijn, als bedoeld in milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijven, indien die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven milieucategorie 1 en 2, met dien verstande dat:

1. niet zijn toegestaan:
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - risicovolle inrichtingen;
2. de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Artikel 12 Groen - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. opgaande beplantingen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen en waterpartijen;
- f. volkstuinten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint';
- g. jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
- h. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint' gelden de volgende regels:

1. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
2. per volkstuint mag niet meer dan 10% van de oppervlakte worden bebouwd;
3. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 10 m².

b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

1. de gebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 13 Groen - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. wegen, voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen en waterpartijen;

- e. kinderboerderij met weide en bijbehorende voorzieningen, zoals stallen, werkplaats, theehuis, schuilstallen en volières, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij';
- f. jeugdsoos, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – jeugdsoos';
- g. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de kinderboerderij gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
 - 2. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwvlak;
 - 3. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 - 4. het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag met kap;
 - 5. de dakhelling van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 60°;
 - 6. de goot- en bouwhoogte van overige gebouwen mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de jeugdsoos gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
 - 2. het aantal gebouwen mag niet meer bedragen dan één;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 - 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 14 Horeca

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1';
- b. horeca, categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- c. horeca, categorie 1 tot en met 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- d. wonen, al dan niet ten behoeve van het bedrijf;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. groenvoorzieningen;

- f. nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. water;
- met de daarbij behorende:
- k. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- l. (bedrijfs)woningen;
- m. bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- 1. de gebouwen en overkappingen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- 2. (bedrijfs)woningen worden uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie gebouwd;
- 3. de inhoud van een (bedrijfs)woning bedraagt niet meer dan 600 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- 4. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende regels:

- 1. de bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het achtererf, op minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 70 m²;
- 3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de bouwperceelgrens;
- 4. de bijbehorende bouwwerken moeten qua gebruik functioneel verbonden zijn met de woonfunctie op het perceel.

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw;
- 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

- 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
- 2. de bouwhoogte van erf- en 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 bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

14.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 14.2, sub b, onder 1:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op het achtererf op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;

b. lid 14.2, sub b, onder 2:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk tot een oppervlak van:

1. maximaal 80 m², bij een perceel dat groter is dan 500 m², maar niet groter is dan 750 m²;
2. maximaal 90 m², bij een perceelsgrootte van 750 m² tot 1.000 m²;
3. maximaal 100 m², bij een perceelsgrootte van 1.000 m² tot 1.250 m²;
4. maximaal 110 m², bij een perceelsgrootte van 1.250 m² tot 1.500 m²;
5. maximaal 120 m², bij een perceelsgrootte van 1.500 m² tot 1.750 m²;
6. maximaal 130 m², bij een perceelsgrootte van 1.750 m² tot 2.000 m²;
7. maximaal 140 m², bij een perceelsgrootte van 2.000 m² tot 2.250 m²;
8. maximaal 150 m², bij een perceelsgrootte vanaf 2.250 m² en groter;

c. lid 14.2, sub b, onder 3:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een maximale groot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m op een afstand van 3,6 m uit de bouwperceelgrens.

14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen te slopen, ter plaatse van de lintbebouwing langs het Pekelder Hoofddiep.

b. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven en/of het delen van het pand betreft, waarvan door sloop geen onevenredige aantasting van de hoofdvorm wordt veroorzaakt.

Artikel 15 Kantoor

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. wonen, al dan niet ten behoeve van het bedrijf; met daaraan ondergeschikt:
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;

- g. water;
- met de daarbij behorende:
- h. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- i. (bedrijfs)woningen;
- j. bijbehorende bouwwerken;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen en overkappingen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
2. (bedrijfs)woningen worden uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie gebouwd;
3. de inhoud van een (bedrijfs)woning bedraagt niet meer dan 600 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
4. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende regels:

1. de bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het achtererf, op minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning die niet voldoet aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 70 m²;
3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de bouwperceelgrens;
4. de bijbehorende bouwwerken moeten qua gebruik functioneel verbonden zijn met de woonfunctie op het perceel.

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

d. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte van erf- en 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 bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

15.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

- de verkeersveiligheid;
- een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:
 - a. lid 15.2, sub b, onder 1:
voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op het achtererf op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
 - b. lid 15.2, sub b, onder 2:
voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk tot een oppervlak van:
 - 1. maximaal 80 m², bij een perceel dat groter is dan 500 m², maar niet groter is dan 750 m²;
 - 2. maximaal 90 m², bij een perceelsgrootte van 750 m² tot 1.000 m²;
 - 3. maximaal 100 m², bij een perceelsgrootte van 1.000 m² tot 1.250 m²;
 - 4. maximaal 110 m², bij een perceelsgrootte van 1.250 m² tot 1.500 m²;
 - 5. maximaal 120 m², bij een perceelsgrootte van 1.500 m² tot 1.750 m²;
 - 6. maximaal 130 m², bij een perceelsgrootte van 1.750 m² tot 2.000 m²;
 - 7. maximaal 140 m², bij een perceelsgrootte van 2.000 m² tot 2.250 m²;
 - 8. maximaal 150 m², bij een perceelsgrootte vanaf 2.250 m² en groter;
 - c. lid 15.2, sub b, onder 3:
voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m op een afstand van 3,6 m uit de bouwperceelgrens.

Artikel 16 Maatschappelijk

16.1 Bestemmingsomschrijving

- De op voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. gezondheidszorg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg';
 - c. woonzorgcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
 - d. begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
 - e. opslag van wegebouwmaterialen, afvalcontainers en afval van eigen activiteiten, zoals snoeiafval en dergelijke, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gemeentewerf';
 - f. wonen ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen;
 - met daaraan ondergeschikt:
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - k. tuinen, erven en terreinen;
 - l. water;
 - met de daarbij behorende:
 - m. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
 - n. bedrijfswoningen;
 - o. bijbehorende bouwwerken;
 - p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende

regels:

1. gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
2. (bedrijfs)woningen worden uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie gebouwd;
3. de inhoud van een (bedrijfs)woning bedraagt niet meer dan 600 m^3 , dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
4. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
5. in afwijking van het bepaalde onder 4 bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' niet meer dan 12 m;
6. in afwijking van het bepaalde onder 4 bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' niet meer dan 11 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
7. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 4, is het toegestaan om ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' één bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak te bouwen, met een oppervlakte van maximaal 50 m^2 en een bouwhoogte van 3 m.

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende regels:

1. de bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het achtererf, op minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 70 m^2 ;
3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de bouwperceelgrens;
4. de bijbehorende bouwwerken moeten qua gebruik functioneel verbonden zijn met de woonfunctie op het perceel.

c. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 25 m^2 ;
2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 5 m.

d. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m^2 per gebouw;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
2. de bouwhoogte van erf- en 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 bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

16.3 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- de milieusituatie;

- het bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;

een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 16.2, sub b, onder 1:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op het achtererf op

minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;

b. lid 16.2, sub b, onder 2:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk tot een oppervlak van:

1. maximaal 80 m², bij een perceel dat groter is dan 500 m², maar niet groter is dan 750 m²;

2. maximaal 90 m², bij een perceelsgrootte van 750 m² tot 1.000 m²;

3. maximaal 100 m², bij een perceelsgrootte van 1.000 m² tot 1.250 m²;

4. maximaal 110 m², bij een perceelsgrootte van 1.250 m² tot 1.500 m²;

5. maximaal 120 m², bij een perceelsgrootte van 1.500 m² tot 1.750 m²;

6. maximaal 130 m², bij een perceelsgrootte van 1.750 m² tot 2.000 m²;

7. maximaal 140 m², bij een perceelsgrootte van 2.000 m² tot 2.250 m²;

8. maximaal 150 m², bij een perceelsgrootte vanaf 2.250 m² en groter;

c. lid 16.2, sub b, onder 3:

voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een maximale goot- en

bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 6 m, met dien verstande dat de

bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en

deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m op een

afstand van 3,6 m uit de bouwperceelgrens.

Artikel 17 Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum

17.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'maatschappelijk - asielzoekerscentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. huisvesting van personen en/of groepen;

b. voorzieningen ten behoeve van beheer;

c. educatieve, recreatieve, sociaal-culturele, medische en religieuze

voorzieningen ten dienste van de bewoners;

met daaraan ondergeschikt:

d. groenvoorzieningen;

e. nutsvoorzieningen;

f. parkeervoorzieningen;

g. tuinen, erven en terreinen;

h. water;

met de daarbij behorende:

i. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;

j. bedrijfswoningen;

k. bijbehorende bouwwerken;

l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende

regels:

1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
2. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 60% van het bouwvlak;
3. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen respectievelijk ten hoogste 6 m en 9 m.

b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
2. de bouwhoogte van erf- en 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 bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

17.3 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 17.2, sub a, onder 1 voor het bouwen buiten het bouwvlak van gebouwen ten behoeve van de berging van fietsen, mits:
 - a. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 18 Maatschappelijk - Molen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk - molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een molen;
- met de daarbij behorende:
- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één molen worden gebouwd;
2. de hoogte zal ten hoogste 30 m bedragen.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen

overkappingen zijnde, geldt dat de hoogte ten hoogste 5 m bedraagt.

18.3 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 verblijfsrecreatie;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de productiegebonden detailhandel.

Artikel 19 Sport

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en speelterreinen;
- b. sportactiviteiten en evenementen;
- c. een hondenrenbaan;
- d. een hondenschool;
- e. additionele voorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water;
- i. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- j. gebouwen, waaronder overkappingen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Onder additionele voorzieningen zijn tevens een kantine en clubgebouw begrepen.

19.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- 1. de gebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- 2. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte.

b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw;
- 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, inclusief overdekte tribunes, gelden de volgende regels:

- 1. de bouwhoogte bedraagt buiten het bouwvlak niet meer dan 5 m en daarbinnen niet meer dan 10 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m en de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m mag bedragen;

2. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag ten hoogste 2% van het bouwperceel bedragen met een maximum van 200 m².

19.3 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruiken van gronden en bouwwerken voor evenementen, vaker dan 12 dagen per jaar.

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als de ontsluiting van aanliggende gronden;
met daaraan ondergeschikt:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;

f. water;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- met dien verstande dat:

j. in de bestemming de bij de bestemming Verkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bewegwijzering, voorzieningen voor openbaar vervoer, bermbeplanting en dergelijke zijn begrepen.

20.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw;
- 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

Artikel 21 Verkeer - Verblijf

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen;
- b. fiets-/voetpad;
- c. verblijfsgebied;
- d. parkeervoorzieningen;

e. parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 f. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
 met daaraan ondergeschikt:
 g. groenvoorzieningen;
 h. speelvoorzieningen;
 i. water;
 j. nutsvoorzieningen;
 met de daarbij behorende:
 k. gebouwen;
 l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 met dien verstande dat:
 m. in de bestemming de bij de bestemming Verkeer – Verblijf gebruikelijke voorzieningen, zoals bewegwijzering, voorzieningen voor openbaar vervoer, bermbeplanting, fietsenrekken en dergelijke zijn begrepen.

Het aantal rijstroken van de wegen mag ten hoogste twee bedragen.

21.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m²;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- b. Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:
 1. garageboxen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

21.3 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 gronden en bouwwerken voor evenementen, waaronder jaarmarkten en braderieën, vaker dan 12 dagen per jaar;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de weekmarkt, behalve op de parkeerplaats van het winkelcentrum De Helling.

Artikel 22 Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de

- wateraanvoer en -afvoer, de waterberging en de (recreatie)vaart;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. kaden en oeverstroken;
- d. kunstwerken;
- met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers, loopplanken, bruggen, sluizen, dammen en duikers.

22.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van scheepvaarttekens en/of kunstwerken in de zin van bruggen, sluizen en andere naar de aard hiermee gelijk te stellen bouwwerken mag niet meer bedragen dan 10 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

Artikel 23 Water - Karakteristieke waterloop

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water - karakteristieke waterloop' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen met een waterhuishoudkundige functie;
- b. kaden en oeverstroken;
- c. (recreatie)vaart;
- d. jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
- e. ligplaats voor een woonschip, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats woonschip';
- f. kunstwerken;
- met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers, loopplanken, bruggen, sluizen, dammen en duikers;
- met dien verstande dat het beloop en het profiel van de waterlopen, almede de laagten die vanuit de natuurlijke oorsprong met de waterlopen samenhangen of hebben samengehangen, worden gehandhaafd en de herkenbare verkaveling zichtbaar blijft.

23.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

23.3 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 verleggen van de waterloop;
- b. het wijzigen van het profiel van de waterloop;
- c. het aanleggen van woonboten met een hoogte groter dan 3,5 m.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren in de laagten die met de waterloop samenhangen of hebben samengehangen:

- a. het diepploegen van de gronden;
- b. het ophogen van de gronden;
- c. het afschuiven van de gronden;

met dien verstande dat de vergunning wordt verleend:

- indien de noodzaak van de werken en werkzaamheden is aangetoond;
- indien de onder lid 23.1 genoemde karakteristieke waterlopen niet worden aangetast.

Artikel 24 Woongebied

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de instandhouding van de hoofdvorm van de gebouwen van de lintbebouwing langs het Pekelder Hoofddiep;
- al dan niet in combinatie met:
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. een bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van bedrijven;
- f. een productiegerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- met daaraan ondergeschikt:
- g. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- h. groen- en speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. voet- en fietspaden;
- n. water;
- o. wegen met een functie voor ontsluiting van aanliggende gronden; met de daarbij behorende:
- p. woningen;
- q. bijbehorende bouwwerken;
- r. overige bouwwerken;

met dien verstande dat in de bestemming niet zijn begrepen:

- inrichtingen aangewezen in bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen

veroorzaken);
- risicovolle inrichtingen.

Onder de bedrijfsactiviteiten is detailhandel uitsluitend begrepen voor zover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is.

24.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. de hoofdgebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
2. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, dan wel niet meer dan het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
3. de woningen worden vrijstaand of twee aaneen, dan wel tot maximaal het bestaande aantal aaneen gebouwd, indien dit aantal meer bedraagt. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
4. de afstand van de voorgevel tot de naar de weg gekeerde bouwgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
5. de afstand tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt, met uitzondering van de aangebouwde zijde van een aaneen gebouwde woning, ten minste 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
6. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
7. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 6 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
8. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 200 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
9. bijbehorende bouwwerken dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijbehorende bouwwerken).

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

1. de bijbehorende bouwwerken worden binnen een bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' tevens bijgebouwen mogen worden gebouwd;
2. de bijbehorende bouwwerken worden op het achtererf gebouwd op minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning bedraagt niet meer dan 70 m², met dien verstande dat het totale bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer bedraagt dan 50%;
4. voor zover gelegen buiten het stedelijk gebied mag de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken niet groter zijn dan 300 m², tenzij de bestaande oppervlakte groter is dan 300 m²; alsdan geldt deze bestaande oppervlakte;
5. de goot- en bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de bouwperceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de bouwperceelgrens;
6. de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1 m, tenzij op de bouwperceelgrens

wordt gebouwd;
7. de bijbehorende bouwwerken moeten qua gebruik functioneel verbonden zijn met de woonfunctie op het perceel.

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een productiegerichte paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' gelden de volgende regels:

1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' tevens bijgebouwen mogen worden gebouwd;
2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 6 m en 10 m.

d. Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

1. garageboxen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' worden gebouwd;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

e. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² per gebouw;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

1. de bouwhoogte van erf- en 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 bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
2. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 4 m;
3. de bouwhoogte van omheiningen van paardrijbakken bedraagt ten hoogste 1,8 m;
4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

24.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwings- en landschapsbeeld (met name karakteristieke gebouwen en bomen, aaneengesloten bebouwing en het open karakter);
 - de verkeersveiligheid;
- nadere eisen stellen aan:
- de situering van bouwwerken en de vormgeving van een bouwvlak;
 - de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen;
 - het plaatsen van verlichting.

24.4 Afwijken van de bouwregels

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

- het bebouwingsbeeld;

- de bebouwingskarakteristiek van de straat;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - het woon- en leefklimaat van de direct aangrenzende woonbebouwing;
- een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:
- a. lid 24.2, sub b, onder 2:
voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op het achtererf op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
 - b. lid 24.2, sub b, onder 3:
1. maximaal 80 m², bij een perceel dat groter is dan 500, maar niet groter is dan 750 m²;
 - 2. maximaal 90 m², bij een perceelsgrootte van 750 m² tot 1.000 m²;
 - 3. maximaal 100 m², bij een perceelsgrootte van 1.000 m² tot 1.250 m²;
 - 4. maximaal 110 m², bij een perceelsgrootte van 1.250 m² tot 1.500 m²;
 - 5. maximaal 120 m², bij een perceelsgrootte van 1.500 m² tot 1.750 m²;
 - 6. maximaal 130 m², bij een perceelsgrootte van 1.750 m² tot 2.000 m²;
 - 7. maximaal 140 m², bij een perceelsgrootte van 2.000 m² tot 2.250 m²;
 - 8. maximaal 150 m², bij een perceelsgrootte van 2.250 m² en groter;
 - c. lid 24.2, sub b, onder 5:
voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 m en 7 m, wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - 1. het perceel waarop de bijbehorende bouwwerken worden opgericht is gelegen binnen stedelijk gebied en;
 - 2. de bouwhoogte op de bouwperceelgrens mag niet meer bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 7 m op een afstand van 4,5 m uit de bouwperceelgrens.

24.5 Specifieke gebruiksregels

- Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in elk geval begrepen:
- a. het gebruik van de gronden en/of opstallen ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel' en 'bedrijf';
 - b. het gebruik van de gronden en/of opstallen ten behoeve van logiesverstrekking, en/of;
 - c. het gebruik van de gronden en/of opstallen ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
 - d. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', met dien verstande dat:
 - minimaal de bestaande afstand wordt aangehouden tot de naastgelegen woningen;
 - de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste de bestaande oppervlakte bedraagt;
 - de verlichting niet meer dan 60 lux/m² produceert, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak ;
 - de verlichting niet gebruikt wordt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.
 - e. de opslag en stalling van goederen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' voor (het verlengde van) de voorgevel.

24.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 24.5, sub a:

voor het gebruik van (een deel van) de woning ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf voor kleinschalige activiteiten, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:

1. de woonfunctie moet in overwegende mate worden gehandhaafd, dit betekent dat:

a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;

b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;

c. maximaal 40% van de aanwezige bebouwing mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 50 m²;

d. degene die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn;

2. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt. Dit betekent dat:

a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang, uitstraling en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;

b. geen omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend aan bedrijven die vergunningplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;

c. bedrijfsactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in de bij deze regels behorende 'Lijst toegestane bedrijven aan huis' of daarmee zijn gelijk te stellen;

d. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;

e. uitstalling en bezichtigen van goederen is niet toegestaan;

f. buitenopslag van goederen is niet toegestaan;

g. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;

h. het bedrijfsmatig parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein;

i. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, met uitzondering van de vergunningsvrije vormen;

b. lid 24.5, sub a:

op het adres Compagniestervijk 58, ten behoeve van het medegebruik voor:

1. een aan huis verbonden bedrijf;

2. bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel hiermee betreft geur, stof geluid en gevaar vergelijkbare bedrijven;

3. maatschappelijke voorzieningen;

4. horeca, categorie I;

5. dienstverlening;

mits:

a. het medegebruik ondergeschikt blijft aan de woonbestemming;

b. de oppervlakte ten behoeve van het medegebruik maximaal de oppervlakte van het schuurgedeelte van de aanwezige boerderij, bestaande uit een woon- en schuurgedeelte, bedraagt. De losstaande garage van 40 m² dient als bijgebouw bij de woning te worden gebruikt. De oppervlakte van de woning mag niet bedrijfsmatig worden gebruikt;

c. het bedrijf op een herkenbare manier onderdeel uitmaakt van het

hoofdgebouw;
 d. het medegebruik niet tot gevolg heeft dat de woonomgeving in haar exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt en in haar woongenot wordt verstoord;
 e. de bebouwing niet zodanig wordt gewijzigd dat het voorkomen van de woonfunctie van het gebouw verloren gaat of te zeer wordt verminderd;
 f. er geen opslag en stalling van goederen op het erf plaatsvindt;
 g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
 h. er geen bedrijven worden opgericht welke omgevingsvergunningsplichtig zijn op grond van artikel 2.1 eerste lid, onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of waarvoor op grond van het Activiteitenbesluit een melding dient te worden gedaan;
 i. er geen zodanig verkeersaantrekkende werking plaatsvindt dat extra parkeervoorzieningen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn en, uitzonderingen in de beroepsuitoefening daargelaten, kan worden geparkeerd op eigen erf;
 j. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
 k. het karakter van de woonomgeving wordt behouden in die zin dat reclame-uitingen tot een minimum beperkt blijven en gevelveranderingen ten behoeve van bedrijfsuitoefening niet plaatsvinden of tot een minimum beperkt blijven.
 c. lid 24.5, sub a:
 op het adres Compagniestervijk 42, ten behoeve van het medegebruik voor:
 1. een aan huis verbonden bedrijf;
 2. bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel hiermee betreft geur, stof geluid en gevaar vergelijkbare bedrijven;
 3. maatschappelijke voorzieningen;
 mits:
 a. het medegebruik ondergeschikt blijft aan de woonbestemming;
 b. het bedrijf op een herkenbare manier onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw;
 c. het medegebruik niet tot gevolg heeft dat de woonomgeving in haar exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt en in haar woongenot wordt verstoord;
 d. de bebouwing niet zodanig wordt gewijzigd dat het voorkomen van de woonfunctie van het gebouw verloren gaat of te zeer wordt verminderd;
 e. er geen opslag en stalling van goederen op het erf plaatsvindt;
 f. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
 g. er geen bedrijven worden opgericht welke omgevingsvergunningsplichtig zijn op grond van artikel 2.1 eerste lid, onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of waarvoor op grond van het Activiteitenbesluit een melding dient te worden gedaan;
 h. er geen zodanig verkeersaantrekkende werking plaatsvindt dat extra parkeervoorzieningen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn en, uitzonderingen in de beroepsuitoefening daargelaten, kan worden geparkeerd op eigen erf;
 i. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
 j. het karakter van de woonomgeving wordt behouden in die zin dat reclame-uitingen tot een minimum beperkt blijven en gevelveranderingen ten behoeve van bedrijfsuitoefening niet plaatsvinden of tot een minimum beperkt blijven.
 d. lid 24.1, sub e:
 voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven (milieucategorie 1 en 2), alsmede die volgens de Staat van bedrijven van een naast hogere milieucategorie zijn, als bedoeld in milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijven, indien die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn

genoemd in de desbetreffende milieucategorieën, met dien verstande dat:

1. niet zijn toegestaan:
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - risicovolle inrichtingen;
2. de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

24.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen te slopen, ter plaatse van de lintbebouwing langs het Pekelder Hoofddiep.

b. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven en/of het delen van het pand betreft, waarvan door sloop geen onevenredige aantasting van de hoofdvorm wordt veroorzaakt.

24.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf' en 'detailhandel' de bestemming te wijzigen in die zin dat de ter plaatse aangegeven aanduidingen 'detailhandel' en/of 'bedrijf' vervallen, met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 24 ten aanzien van wonen van overeenkomstige toepassing is;
- b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan één per aanduiding;
- c. in geval van geheel of gedeeltelijke nieuwbouw, mag worden afgeweken van het opgenomen bouwvlak en/of de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 25 Wonen - Uit te werken

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- al dan niet in combinatie met:
 - b. aan huis verbonden beroepen;
- met daaraan ondergeschikt:
 - c. groen- en speelvoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. tuinen, erven en terreinen;

- g. voet- en fietspaden;
- h. water;
- i. wegen met een functie voor ontsluiting van aanliggende gronden; met daarbij behorende:
- j. woningen;
- k. bijbehorende bouwwerken bij woningen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 Uitwerkingsregels

Niet eerder dan nadat de gemeenteraad expliciet heeft besloten in te stemmen met hun voornemen om het plan geheel of gedeeltelijk uit te werken, werken burgemeester en wethouders de in lid 25.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij de uitwerking wordt een bouwvlak bepaald waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. de woningen mogen vrijstaand, twee aaneen, in aaneengesloten bouwvorm of gestapeld (uitsluitend ter plaatse van Feicko Clockstraat 215 en 216) worden gebouwd;
- d. voor vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen geldt dat minimaal één parkeerplaats op eigen erf dient te worden gerealiseerd;
- e. de woningen worden tot maximaal twee bouwlagen met kap gebouwd;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden belemmerd door de te realiseren woonfunctie;
- g. bij de uitwerking zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens, dan wel uit onderzoek blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en het plan beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is verkregen;
- g. indien er sprake is van een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder, bedraagt de geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, niet meer dan de hoogst toelaatbare waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- h. de overige benodigde milieuonderzoeken zijn uitgevoerd.

25.3 Bouwregels

Zolang en voor zover de bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerpuitwerkingsplan.

Artikel 26 Leiding - Ondergronds

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'leiding - ondergronds' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beheer

en onderhoud en de wijziging van:

- a. bestaande hoofdgasttransportleidingen;
- met de daarbij behorende:
- b. belemmeringenstroken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

1. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de leidingen worden gebouwd;
- b. ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende bouwregels, uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

1. Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), mits het geen kwetsbaar object betreft en indien de belangen en de veiligheid van de betrokken leidingen niet worden geschaad en de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen. Indien door de bouw, dan wel de situering van een bouwwerk schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betrokken leiding, wordt geen vergunning verleend.

26.2 Specifieke gebruiksregels

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

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

- a. 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:
 - 1. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - 2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 3. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - 4. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe in elk geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen,

ophogen en aanleggen van drainage;
5. het permanent opslaan van goederen;
6. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

1. die reeds in uitvoering zijn op het moment van inwerkingtreding van het plan;
2. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
3. die graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

c. De onder a genoemde vergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de leiding.

d. De onder a genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder schriftelijk advies heeft uitgebracht.

Artikel 27 Waarde – Archeologie 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

a. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

b. Indien uit het sub a, onder 2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
- het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen groundbewerking dieper dan 0,4 m;
- het graven of dempen van watergangen;
- het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
- het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- het permanent verlagen van het waterpeil.

Een vergunning als bedoeld in lid 27.3 wordt slechts verleend indien:

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

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.

27.4 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 27.3 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden die:

- het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde,

of van werkzaamheden;
- aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 28 Waarde – Archeologie 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde – archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van gebied van archeologisch belang.

28.2 Bouwregels

a. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

b. Indien uit het sub a, onder 2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

28.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m²;
- het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,4 m;
- het graven of dempen van watergangen;
- het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
- het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- het permanent verlagen van het waterpeil.

28.3.2 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 28.3.1 wordt slechts verleend indien:

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

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.

28.3.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 28.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden die:

- het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

28.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 29 Waarde – Archeologie 3

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde – archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van archeologisch onderzoeksgebied.

29.2 Bouwregels

a. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

b. Indien uit het in sub a, onder 2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

29.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken,

geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m²;
- het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking over een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,4 m;
- het graven of dempen van watergangen;
- het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
- het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- het permanent verlagen van het waterpeil.

29.3.2 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 29.3.1 wordt slechts verleend indien:

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

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.

29.3.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 29.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden die:

- het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

29.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de

dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 30 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 31 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

- a. richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. ruimte tussen bouwwerken;
- e. erf- en terreinafscheidingen;
- f. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- g. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

32.1 Geluidzone - industrie

32.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat een op grond van de bestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting van de gevels van dit geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, een verkregen hogere grenswaarde of de vastgestelde maximaal toegestane geluidsbelasting.

32.2 Milieuzone – geurzone

32.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – geurzone' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van het geurhinder veroorzakend object.

32.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen, zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan.

32.2.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 31.2.2 voor het bouwen van nieuwe woningen overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits de geurhinder veroorzakende activiteiten van het geurhinder veroorzakende object feitelijk zijn geëindigd en het niet langer mogelijk dan wel toegestaan is om ter plaatse geurhinder veroorzakende activiteiten uit te voeren.

32.2.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen 'milieuzone – geurzone' te verwijderen indien de geurhinder veroorzakende activiteiten ter plaatse blijvend zijn beëindigd.

32.3 Veiligheidszone - bevi

32.3.1 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;
 2. is aangetoond dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

32.3.2 Specifieke gebruiksregels

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

32.3.3 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' wordt gewijzigd (verkleind), mits door maatregelen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is gereduceerd.

32.4 Vrijwaringszone – kade

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – kade' dienen de doorgaande kadehoogten te worden beschermd, in het belang van de waterkering.

Wat betreft de onderhoudsverplichtingen, waaronder het op hoogte houden ten opzichte van het N.A.P., wordt verwezen naar de Keur van het waterschap.

32.5 Vrijwaringszone - molenbiotoop

32.5.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' gelden, naast de in de voorgaande bestemmingen gegeven regels, regels ter bescherming van openheid met het oog op een vrije windvang voor de molen.

32.5.2 Bouwregels

Om voor de molen vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen, geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' geen nieuwe bebouwing met een grotere hoogte dan de stellinghoogte van de molen ten opzichte van N.A.P. (10 m +N.A.P.) mag worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' geen nieuwe bebouwing met een grotere hoogte dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen vermeerderd met de stellinghoogte (10 m +N.A.P.) vermindert met 2 m, mag worden opgericht.

32.5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en hoogte van de bebouwing voor zover de gronden zijn gelegen binnen de aanduidingen 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2', teneinde aantasting van de vrije windvang voor de molen te voorkomen.

32.5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van:

- het bepaalde in lid 32.5.2 en toestaan dat hogere bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de vereniging 'De Hollandsche Molen'.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1':
 - a. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in lid 32.5.2, onder a maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 - b. het aanbrengen van opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in

lid 32.5.2, onder a maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in lid 32.5.2, onder a maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2':
 a. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in lid 32.5.2, onder b maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 b. het aanbrengen van opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in lid 32.5.2, onder b maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in 32.5.2, onder b maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken.

b. Het in artikel 32.5.5 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

c. De in artikel 32.5.5 genoemde vergunning kan slechts worden verleend na inwinning van advies van de vereniging 'De Hollandsche Molen'.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

33.1 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat de hoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m bedraagt;
- 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 voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 m mag bedragen, met dien verstande dat:
 - de noodzaak voor plaatsing van de antenne is aangetoond;
 - de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord;
 - de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken of langs grote infrastructurele lijnen wordt geplaatst;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, kiosken, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, lichtmasten, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m bedraagt;
- f. het oprichten van een kleinschalig verblijfsrecreatieterrein bij woningen, met dien verstande dat:
 - de woning een legale nevenfunctie heeft op het gebied van toerisme en/of recreatie;

- het perceel behorende bij de woning een minimale oppervlakte heeft van 2.000 m²;
- het perceel niet is gelegen in een omgeving die voor meer dan de helft bestaat uit woningen;
- het aantal kampeerplaatsen niet meer bedraagt dan 25;
- de kampeerplaatsen zijn gesitueerd binnen het terrein dat op grond van het vigerende bestemmingsplan is bestemd voor Woongebied. Indien dat niet mogelijk is, moeten de kampeerplaatsen direct aansluitend aan het bestaande bouwvlak worden gerealiseerd;
- er geen stacaravans, chalets en/of trekkershutten worden opgericht;
- de onderlinge afstand tussen het hoofdgebouw en een kampeerplaats minimaal 25 m bedraagt;
- de onderlinge afstand tussen het hoofdgebouw en het hoofdgebouw op het direct aangrenzende erf minimaal 25 m bedraagt;
- de afstand van een kampeerplaats tot de erfgrans van het direct aangrenzende erf minimaal 25 m bedraagt;
- de onderlinge afstand tussen kleinschalige verblijfsrecreatierelreinen minimaal 500 m bedraagt;
- sanitaire voorzieningen binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Indien kan worden aangetoond dat dit feitelijk niet mogelijk is, is een zelfstandige sanitaire eenheid, dan wel andere voorzieningen, zoals een kantine, tot een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m toegestaan;
- permanente bewoning anders dan van dienstwoningen niet is toegestaan;
- het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen ten aanzien van de situering van de kampeerplaatsen en de landschappelijke inpassing, onder andere door het aanbrengen van beplantingen.

33.2 De onder lid 33.1, sub a bedoelde afwijkmogelijkheden gelden niet ten aanzien van:

- de hoogte van reclamemasten (ten hoogste 6 m);
- de maximale oppervlakte van woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover niet gelegen in stedelijk gebied (ten hoogste 300 m²);
- de hoogte van antennes (ten hoogste 25 m).

33.3 de onder 33.1, sub d tot en met f toegelaten bouwwerken mogen er niet toe leiden dat in gebieden, waarin geen bebouwing mag worden opgericht, zoals bebouwingsvrije zones, bebouwing wordt opgericht.

33.4 De onder 33.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Artikel 34 Algemene wijzigingsregels

34.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in die zin dat de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1' (Kerklaan), 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 2' (Heresstraat) kan worden veranderd in de bestemming Woongebied, met dien

verstande dat:

- a. wat betreft de bouwregels de regels zoals neergelegd in de bestemming Woongebied van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de afmeting, de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken kunnen worden gewijzigd, mits het bouwvlak op ten minste 2,5 m uit de zijdelingse bouwperceelgrens blijft en de diepte van het erf achter het bouwvlak minimaal 5 m bedraagt;
- c. het aantal nieuwe woningen zal worden bepaald bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, met inachtneming van en in overeenstemming met de gemaakte regionale prestatieafspraken;
- d. er rekening zal worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens, dan wel uit onderzoek blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en het plan beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is verkregen;
- e. indien er sprake is van een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder, de geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, niet meer bedraagt dan de hoogst toelaatbare waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- f. de overige benodigde milieuonderzoeken zijn uitgevoerd.

34.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in die zin dat de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 3' (Agrarisch) kan worden veranderd in de bestemming Bedrijf, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend bedrijven behorende tot de milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in artikel 4.1, onder a zijn toegestaan;
- b. er rekening zal worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens, dan wel uit onderzoek blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en het plan beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is verkregen;
- c. de overige benodigde milieuonderzoeken zijn uitgevoerd;
- d. wat betreft de bouwregels de regels zoals neergelegd in de bestemming Bedrijf van overeenkomstige toepassing zijn;
- e. een landschappelijk verantwoorde inpassing wordt gewaarborgd;
- f. voldoende parkeerruimte ten behoeve van het te vestigen bedrijf wordt aangelegd.

34.3 Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4' (Geluidzone – industrie) wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt verwijderd indien er geen sprake meer is van een gezoneerd industrieterrein;
- b. de aanduiding 'geluidzone – industrie' wordt gewijzigd (verkleind).

34.4 De onder 34.1 en 34.2 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een

onevenredige aantasting van:

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

Artikel 35 Overige regels

Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

Afstemming welstandstoets

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
- de dakhelling;
- 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, met uitzondering van:
 - gevallen waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte worden vergroot en de bestaande goot- en bouwhoogten van omliggende bebouwing lager zijn en niet ook worden vergroot;
 - in de welstandsnota specifiek aangegeven karakteristieke panden;
- de binnen de regels te realiseren oppervlakte van bebouwing wordt verminderd met meer dan 15%.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

- 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:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Oude Pekela'.



Bestemmingsrapport

Kenmerk Apollolaan 86, 9665CT Oude Pekela
Datum 14-08-2018



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte gebouw (omtrek)	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Oppervlakte	Aantal m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Apollolaan 86, 9665CT Oude Pekela
Datum 14-08-2018



wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

43414_Energielabel.pdf



Rijksoverheid

(<http://www.zoekuwenergielabel.nl/energielabel-checker/>)



Zoek uw energielabel

Check hier het energielabel van uw woning

Wat is uw adres?

Postcode

9665CT

Huisnummer

86

Toevoeging

Check energielabel

Disclaimer Energielabel-Checker

Wat wilt u weten?

☒ Het energielabel van mijn woning

D

De woning **9665CT-86** heeft een **voorlopig energielabel D**.

Een voorlopig label heeft geen officiële status. Het is bedoeld als kennismaking met het energielabel.

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen
(<http://www.energielabel.nl/woningen>).

- ☐ Hoe de energiezuinigheid van mijn woning meetelt in de huurpunten voor het berekenen van de maximale huurprijs

Bijlage

43414_Bodemloketrapport.pdf



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

Datum: 14-08-2018



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzoek/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>.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43414.pdf

VEILINGVOORWAARDEN

Apolloalaan 86, 9665 CT Oude Pekela

veilingdatum: 14 november 2018

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing:

Algemene Veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld.

Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

De AVVE zijn vastgesteld bij akte, op 5 december 2016 voor Mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, verleden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op 5 december 2016 in register 4, deel 69567 nummer 129.

Bijzondere Veilingvoorwaarden

2. Informatie over het registergoed

2.1 Feitelijke objectinformatie

Milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen.

Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden.

Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

In het registergoed kunnen echter asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. De eventueel aanwezige asbest en/of asbesthoudende stoffen zullen in het registergoed achterblijven. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving en/of milieurechtspraak speciale maatregelen te worden genomen.

Volgens een bericht van de gemeente Pekela is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

Bouwwerken zonder bouwvergunning

Volgens een bericht van de gemeente Pekela zijn ten aanzien van het registergoed geen:

- besluiten genomen zoals bedoeld in artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend);
- handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten; en
- dwangsommen opgelegd in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Energie label

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 Juridische informatie

veilingvoorwaarden : Apolloalaan 86, 9665 CT Oude Pekela
veilingdatum : 14 november 2018

pagina 1 van 9

Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Pekela afgegeven verklaring, waarin wordt vermeld dat de bestemming van het registergoed is: woondoeleinden.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

I. een akte van transport op negen en twintig december negentienhonderd twee en zeventig verleden voor C.R. Wever, destijds notaris ter standplaats de gemeente Nieuwe Pekela, diezelfde dag overgeschreven ten hypotheekkantore te Groningen, in deel 2235 nummer 30, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidend:

Begin aanhaling:

"8. De koper is verplicht te gedogen, dat kabels, buizen met bijbehorende werken en eventueel andere voor de publieke dienst bestemde werken door verkoper of door de instelling, waaraan die werken dienstbaar zijn, op of in het verkochte worden aangebracht, deze kabels, buizen en werken blijven eigendom van verkoper of van bedoelde instelling.

De verkoper of de betreffende instelling behouden te allen tijde het recht om die werken te onderhouden, te vernieuwen of weg te nemen, zonder daarvoor enigerlei vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd te zijn.

De koper is verplicht te zorgen, dat aan voormelde kabels, buizen en werken geen schade wordt aangebracht.

Door niet-nakoming van één of meer der ingevolge de vorige leden van dit artikel en het volgende artikel op hem rustende verplichtingen zal door de koper aan de gemeente Oude Pekela een boete verschuldigd zijn van één duizend gulden, onverminderd alle overige aan de gemeente Oude Pekela toekomende rechten.

9. De koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht van het gekochte in de overeenkomst de bedingen sub 8 en 9 dezer akte op te doen nemen en als derdenbeding ten behoeve van de gemeente Oude Pekela te doen aannemen."

Einde aanhaling.

II. een akte van levering op twee en twintig oktober negentienhonderd zes en negentig verleden voor C.R. Wever, destijds notaris ter standplaats de gemeente Pekela, ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op drie en twintig oktober daarna, in deel 6139 nummer 39, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidend:

Begin aanhaling:

"De comparante onder 1 genoemd, namens verkoper, en de comparant onder 2 genoemd, voor zich, verklaren verder nog te zijn overeengekomen, dat ten nutte, ten gebruike en ten laste van het bij deze akte verkochte gedeelte van gemeld perceel, kadastraal bekend gemeente Oude Pekela, sectie A nummer 4558 en ten nutte, ten gebruike en ten laste van het niet verkochte gedeelte van dit perceel, waarop zich de woningen met bergingen bevinden, plaatselijk bekend als Apollolaan 76 tot en met 80 (even) en 84 tot en met 86 (even), welke woningen met de verkochte woning onder één kap zijn gebouwd, worden verleend en ter uitvoering daarvan bij deze worden gevestigd, geleverd en aanvaard:

de volgende ERFDIENSTBAARHEDEN:

a. de erfdienstbaarheid van licht, bestaande in de verplichting om te duldten de in de opstellen aanwezige ramen en lichten te hebben, te houden en zonodig te vernieuwen;

- b. de erfdiensbaaheid van uitzicht, omvattende het verbod de voortuin der woningen anders dan als siertuin te gebruiken en in deze voortuin zodanige beplantingen, opstallen, schuttingen of afscheidingen te hebben tengevolge waarvan het uitzicht wordt belemmerd;
- c. de erfdiensbaaheid van afvoer en drop van hemelwater, bestaande in de verplichting de afvoer op de bestaande wijze van het overlopende water via daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;
- d. de erfdiensbaaheid van afvoer van huishoudwater en faecaliën, bestaande in de verplichting om te dulden het huishoudwater en faecaliën via de bestaande werken, als leidingen en putten af te voeren naar de daartoe bestemde openbare riolen;
- het sub een d vermelde, met bepaling:
 - dat het onderhoud van die werken, ten behoeve van de afvoer als hiervoor sub een d vermeld, ten laste komt van de eigenaren van die woningen cum annexis, voor welke deze werken bestemd zijn, ieder voor een gelijk deel;
 - dat de eigenaren van de lijdende erven verplicht zijn de vereiste onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden toe te laten; en
 - dat de gemelde erfdiensbaaheden op de minst bezwarende wijze moeten worden uitgeoefend;
- e. de erfdiensbaaheid van kleurenschema, omvattende het verbod om de voorzijde der woningen in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de eigenaren in onderling overleg een ander kleurenschema vaststellen;
- f. de erfdiensbaaheid van gemene muren, rook- en luchtkanalen en dergelijke, bestaande in de verplichting om te dulden de bestaande of eventueel nader aan te brengen gemeenschappelijke muren, rookkanalen en/of luchtkanalen en/of andere niet hiervoor omschreven gemeenschappelijke werken, te hebben, te houden en zondig te vernieuwen, met bepaling, dat het onderhoud van deze werken ten laste komt van de eigenaren van bedoelde woningen, ieder voor een gelijk deel;
- g. de erfdiensbaaheid ten behoeve van onderhoud, bestaande in de verplichting om te dulden, dat voor het plegen van onderhoud van opstallen en/of afscheidingen gebruik kan worden gemaakt van de aangrenzende erven, uit te oefenen op de minst bezwarende wijze."

Einde aanhaling.

III. gemelde akte van levering op vier en twintig januari tweeduizend verleden voor genoemde notaris mr. H.G.H. Kauffeld, zes en twintig januari daarna overgeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen op zes en twintig januari tweeduizend, in deel 7281 nummer 4, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidend:

Begin aanhaling:

"Vestiging erfdiensbaaheden:

Verkoper en koper verklaren, voorzover nodig, de hiervoor onder II aangehaalde erfdiensbaaheden te verlenen, te vestigen en te leveren en te aanvaarden op gelijke wijze als in de aanhaling omschreven, ten nutte, te gebruike en ten laste van het bij de akte verkochte (Apollolaan 86) en ten nutte, ten gebruike en ten laste van het aan verkoper toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Oude Pekela, sectie A nummer 4983 (Apollolaan 76, 78 en 80)."

Einde aanhaling."

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Pekela geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen. Volgens een bericht van de gemeente Pekela zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, notaris,

verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij percelenveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 Gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende.

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar.

Volgens een bericht van de gemeente Pekela staan er geen personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.

Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken dat het registergoed bewoond wordt.

De hypotheekakte, op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

Bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd.

Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Groningen op vijf oktober tweeduizend achttien.

De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is veertien vanaf de datum van betekening van de beschikking.

Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan.

De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper.

De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper.

De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 Kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de

- leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: tweehonderd vierentwintig euro en zeven cent (€ 224,07);
 - rioolheffing: honderd achtentachtig euro en vijftig cent (€ 188,50);
 - waterschapslasten: negenenveertig euro en tweeënvijftig cent (€ 49,52).
- Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 Aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald geen rente vergoedt.
- Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 Wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 Bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe.

De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.
- Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt

aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.

- b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden.

In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding:
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotararis:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden.
Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling

en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.

4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet bidingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).

Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de kooppijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van

de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:

- a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn goedgehoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

4.4 Inzetpremie

Als niet wordt gegend, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 Legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 Gegoedheid

De goedgehoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële goedgehoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

Aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 Gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 Risico-overgang

Het geregisterd is een tot bewoning bestemde onroerende zaak.

Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het geregisterd voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van

toewijzing in de openbare registers.

5. **Onderhandse executorial verkoop (onderhandse verkoop)**

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executorial beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 **Schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biddingen moet worden gebruikt.

5.2 **Koopovereenkomst**

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 **Waarborgsom**

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 **Verzoekschriftprocedure**

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 **Risico-overgang**

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43414_Kostenindicatie_1.pdf



Lever Notarissen
Zuideinde 53, 7941 GB Meppel
Postbus 290, 7940 AG Meppel
tel 0522 252721
fax 0522 255910
info@lever.nl www.lever.nl

Krachtens de veilingvoorwaarden worden aan de koper in rekening gebracht, voor zover verschuldigd:

1. de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
2. het honorarium van de notaris;
3. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches; en
4. de kosten van ontruiming

perceel : Apollolaan 86
9665 CT Oude Pekela
veilingdatum : woensdag 14 november 2018
regioveiling : Vastgoedveiling Noord
veilinglocatie : Van der Valk Hotel
Lavendelheide 4
9202 PD Drachten

kostenindicatie

1 Overdrachtsbelasting			pm
2 Notariskosten			
Honorarium notaris, excl. BTW	€	2.950,00	
21% BTW	€	<u>619,50</u>	
	€		3.569,50
3 Kadasterkosten			
Kosten kadastraal onderzoek, excl. BTW	€	100,00	
21% BTW	€	<u>21,00</u>	
	€		121,00
Kadastraal recht (inschrijving akten)	€		126,00
4 Kosten (eventuele) ontruiming			pm
totaal begrote kosten	€	<u>3.816,50</u>	

Wijzigingen van kadasterarieven en/of btw-percentage worden uitdrukkelijk voorbehouden.