

# Chw bestemmingsplan Oosterwold, [1e partiële herziening](#)

Gemeente Almere

Regels, zoals van kracht voor vaststelling eerste partiële herziening:

- Chw bestemmingsplan Oosterwold, 29 september 2016 (onherroepelijk)
- Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning, 6 februari 2020 (vastgesteld)
- Parapluherziening parkeren, 17 december 2020 (vastgesteld)
- Wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold, 9 november 2021 (vastgesteld)
- Veegplan, 22 april 2021 (onherroepelijk)

## Inhoudsopgave regels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	17
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beheerregels</b>	<b>19</b>
Artikel 3	Agrarisch	19
Artikel 4	Bestaand	21
Artikel 5	Gemengd - 1	22
Artikel 6	Gemengd - 2	24
Artikel 7	Natuur	27
Artikel 8	Recreatie	29
Artikel 9	Verkeer	30
Artikel 10	Water	31
Artikel 11	Woongebied	32
Artikel 12	Leiding - Hoogspanningsverbinding	34
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Ontwikkelregels</b>	<b>36</b>
Artikel 13	Ontwikkelregels	36
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>49</b>
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	49
Artikel 15	Algemene bouwregels	50
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	51
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	55
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels op basis van 3.6 lid 1 sub a Wro	56
Artikel 19	Algemene <a href="#">wijzigingsregels</a> <a href="#">wijzigingsregels</a> op basis van artikel 7c lid 4 jo lid 12 van het Besluit	56
	uitvoering Crisis- en herstelwet, zevende tranche	57
Artikel 20	Verordenende regels	58
<a href="#">Artikel 21</a>	<a href="#">Van toepassing verklaring</a>	59
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>60</b>
Artikel <a href="#">2122</a>	Overgangsrecht	60
Artikel <a href="#">2223</a>	Slotregel	61
<b>Bijlagen bij regels</b>		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Beslisbomen	
Bijlage 3	Gebiedsindeling & auto- en fietsparkeernormen	
Bijlage 4	Hogere waardenbesluit	



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0034.OP5alg03-~~ee04~~[vg01](#) van de gemeente Almere;

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 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;

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 ~~aan huis verbonden bedrijf~~

~~een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning of meldingsplichtig is;~~

### 1.6 ~~aan huis verbonden beroep~~

~~het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;~~

### 1.7 ~~agrarisch bedrijf~~

~~een grond gebonden bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:~~

- ~~a. akker- en vollegrondstuinbouw;~~
- ~~b. grondgebonden veehouderij: een agrarische bedrijfsvoering, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, op de wijze van een melkrundveehouderijbedrijf, een schapenhouderijbedrijf, een productiegericht paardenhouderijbedrijf, pluimveehouderij en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven. Een (melk)~~geitenhouderijbedrijf~~[geitenveehouderij](#) is hiervan uitgesloten;~~

### **1.87** **anterieure grondexploitatie-overeenkomst**

een overeenkomst tussen bevoegd gezag (gemeente) en een initiatiefnemer (op basis van Wro artikel 6.24.) die beschrijft hoe een kavel voor eigen rekening en risico ter hand wordt genomen door een initiatiefnemer en die tevens bevat welke kosten worden verhaald op de initiatiefnemer;

### **1.98** **bebouwing**

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

### **1.109** **bebouwingspercentage**

een in dit plan genoemd percentage dat het gedeelte van het bouwperceel aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

### **1.10** **bed & breakfast**

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt;

### **1.11** **bedrijf**

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

### **1.12** **bedrijfsgoederen**

goederen behorend bij, ten behoeve van, of product van een bedrijf;

### **1.13** **bedrijfsvloeroppervlak (bvo)bedrijfsmatige activiteiten aan huis**

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten met een kleinschalig karakter, die in een gedeelte van een woning of bijbehorende bouwwerken worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### **1.14** **bedrijfsvloeroppervlak**

de totale vloeroppervlakte van bedrijven, kantoren, winkels en gebouwen die wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

### **1.1415** **bedrijfswoning**

een (gedeelte van een) gebouw, dat kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein;

### **1.1516** **belwinkel**

ieder voor het publiek toegankelijke vestigingseenheid die telecommunicatiediensten verleent, zoals phonestops, cybercafé's, internetcafés;

#### **1.1617 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.1718 Bevi - inrichtingen**

inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

#### **1.1819 bevoegd gezag**

het bestuursorgaan dat volgens de wet bevoegd is besluiten te nemen of beschikkingen af te geven, zoals bijvoorbeeld het verlenen van een vergunning.

#### ~~1.19 bevolkingsvolgende voorziening~~

~~de voorzieningen die als gevolg van het aantal inwoners nodig zijn in een bepaald gebied, zoals gezondheidszorg, scholen, sportvoorzieningen, maatschappelijk vastgoed, etc;~~

#### **1.20 bestaand**

- bij bouwwerken: bestaande legale bebouwing ten tijde van de ter inzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en dat is of wordt vergund op basis van die aanvraag;
- bij gebruik: bestaand legaal gebruik ten tijde van ~~het van~~ de ter inzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en dat is of wordt vergund op basis van die aanvraag;

#### **1.21 bijbehorend bouwwerk**

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

#### **1.22 bouwperceel**

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

#### **1.23 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

#### **1.24 bouwveld**

een aaneengesloten stuk grond, dat door zijn vorm en minimale breedte van 5 meter over ~~het~~de gehele oppervlakte reële mogelijkheden biedt voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### **1.25 bouwvlak**

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

#### **1.26 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

#### **1.27 bruto vloeroppervlak**

de bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, waarbij de wijze van meten in artikel 2.8 in acht wordt genomen;

#### **1.28 busstrook**

1.28 busstrook

door doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd gedeelte van de rijbaan waarop het woord «BUS» of «LIJNBUS» is aangebracht;

#### **1.2829 commerciële voorzieningen**

winkelsdetailhandel, met uitzondering van een supermarkt, en horeca;

#### **1.30 doorwaadbare zone**

een zone die openbaar toegankelijk is met ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers of voetgangers en andere hiermee vergelijkbare voorzieningen van openbare aard;

#### **1.31 dove gevel**

een bouwkundige constructie als bedoeld in de Wet geluidhinder waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

#### **1.32 eigen toegang**

een deur die direct toegang geeft tot de woning, die bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke hal en die voorzien is van een door de gemeente verleend huisnummer;

#### **1.29 educatieve voorzieningen**

faciliteiten die het geven van onderwijs en het vertrekken van informatie kunnen ondersteunen;

#### **1.301.33 erf**

- een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- als erf bij een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt bij de kavels die worden gerealiseerd onder de ontwikkelregels het roodkavel verstaan. In het geval van vergunningvrije nuts- en energievoorzieningen wordt onder erf het totale kavel verstaan.

#### ~~1.31 — eigen toegang~~

~~een deur die direct toegang geeft tot de woning, die bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke hal en die voorzien is van een door de gemeente verleend huisnummer;~~

#### **1.3234 exploitatieplan**

plan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;

#### **1.3335 extensieve recreatie**

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

#### ~~1.34 — festivalterrein~~

~~een terrein voor een tijdelijke activiteit in de openlucht en/of al dan niet in tijdelijke onderkomens, gericht op het bereiken van publiek voor commerciële, informerende, educatieve, culturele, sportieve, levensbeschouwelijke of daarmee gelijk te stellen doeleinden;~~

#### ~~1.35 — I/C-verhouding~~

~~de I/C-verhouding is de verhouding tussen de intensiteit (het aantal eenheden voertuigen dat op een bepaald punt in een bepaalde periode passeert) en de capaciteit (het aantal eenheden voertuigen dat maximaal over een wegvak kan rijden in een bepaalde periode) op een wegvak, op een weg of op meerdere achtereenvolgende wegvakken;~~

#### **1.36 intensieve veehouderij**

een niet grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee - zelfstandig of als neventak -, waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet en het houden van (melk)rundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij. Het houden van een (melk)geitenhouderijbedrijf valt niet onder deze uitzondering en wordt dus aangemerkt als intensieve veehouderij;

#### **1.37 floor area ratio**

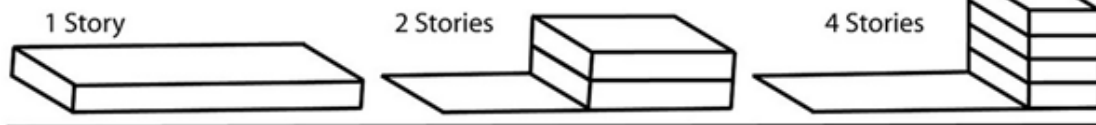
~~de het percentage aan~~ bruto vloeroppervlakte ~~aan~~ bebouwing ~~(alle bouwlagen gezamenlijk) gedeeld door~~ ~~ten opzichte van~~ de bebouwbare oppervlakte;



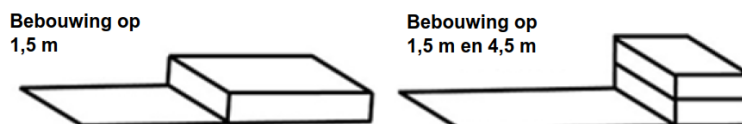
0.5 FAR



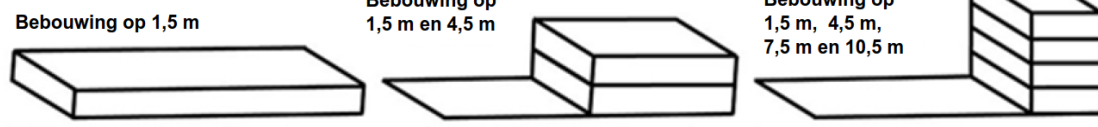
1.0 FAR



FAR 50%



FAR 100%



### 1.38 gebiedsregisseur

een facilitator die [onder meer](#) namens de overheden initiatiefnemers ontvangt en voorziet van de benodigde informatie, plannen beoordeelt en aanwijzingen geeft om tot een volwaardige vergunningaanvraag te komen;

### 1.39 [geluidgevoelig object / terrein](#)

[gebouw dat dient ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;](#)

### 1.40 [groen - natuur](#)

het deel van het kavel dat openbaar toegankelijk is [voor fietsers en voetgangers](#) en primair is ingericht met natuurlijke, ecologische en landschappelijke elementen waaronder ook begrepen waterlopen en waterpartijen [en onverharde of halfverharde paden van maximaal 1,5 meter breed;](#)

### 1.4041 [groen - verspreid](#)

het deel van het kavel dat openbaar toegankelijk is [voor fietsers en voetgangers](#) en primair is ingericht met groenvoorzieningen, plantsoenen, beplanting waaronder ook begrepen waterlopen en waterpartijen [en paden van maximaal 1,5 meter breed;](#)

### 1.4142 [hobbymatig](#)

op recreatieve, niet bedrijfsmatige wijze, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van activiteiten die onder de Wet milieubeheer vallen en er geen activiteiten voor en door derden worden uitgevoerd;

#### **1.4243 hoofdbewoner**

de eigenaar of de huurder van de woning die daar zijn hoofdverblijf heeft;

#### **1.4244 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;

#### **1.4345 hoofdverblijf**

- a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten.

#### **1.4446 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

#### **1.4547 kamerbewoning**

een zelfstandige woning, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte;

#### **1.4648 kantoor**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

#### **1.4749 kas**

en gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

#### **1.4850 kavel**

het perceel waarop het geheel van de ontwikkelregels van toepassing is;

#### **1.4951 kostenverhaal**

het bevoegd gezag brengt kosten (met kostenspecificatie) in rekening bij de initiatiefnemer;

#### **1.50 — kostenverhaalinstrumentarium**

~~de instrumenten die worden gebruikt bij het kostenverhaal. De instrumenten zijn een anterieure grondexploitatieovereenkomst (de kosten worden verhaald via een contract) en een exploitatieplan (de kosten worden verhaald door aan de omgevingsvergunning een financiële voorwaarde te verbinden);~~

#### **1.511.52 landbouwkavel**

een type ontwikkelkavel met een op grond van dit Chw bestemmingsplan voorgeschreven verhouding tussen bebouwing, verharding, groen, water en stadslandbouw, waarbij het landbouwkavel een relatief hoog percentage stadslandbouw kent, primair gericht op het voortbrengen van agrarische producten;

#### **1.5253 landschapskavel**

een type ontwikkelkavel met een op grond van dit Chw bestemmingsplan voorgeschreven verhouding tussen bebouwing, verharding, groen en water waarbij het landschapskavel een relatief hoog percentage openbaar toegankelijk landschap kent, primair gericht op groen, natuur en recreatieve doeleinden;

#### **1.5354 maatschappelijke voorzieningen**

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren;

#### **1.5455 manege**

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden houdt, zulks in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden, het houden van wedstrijden of andere evenementen en horeca (kantine), mits ondergeschikt;

#### **1.55**

### **1.56 mini-camping**

een camping bij een burgerwoning bestaande uit maximaal 15 standplaatsen waar in de periode van 15 maart tot en met 1 november recreatief nachtverblijf mag plaatsvinden en buiten deze periode ook geen kampeermiddelen aanwezig zijn;

### **1.57 motorclub**

vereniging van motorrijders, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, bebouwing en terreinen;

### **1.5658 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie en voorzieningen voor stadsverwarming;

### **1.5759 onzelfstandige woonruimte**

woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte;

### **1.5860 openbare weg**

een weg is openbaar:

- ~~c. wanneer hij, na het tijdstip van dertig jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest;~~
- a. wanneer hij, na het tijdstip van tien jaren vóór het in werking treden van deze wet, wanneer hij gedurende tien achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest en tevens gedurende die tijd is onderhouden door het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap;
- b. wanneer de rechthebbende daaraan de bestemming van openbare weg heeft gegeven;

### **1.5961 opstelstrook**

een rijstrook van beperkte lengte bestemd voor verkeer dat moet wachten op doorgang in een bepaalde richting;

### **1.6062 oriëntatiewaarde**

ijkpunt waar bij het verantwoorden van het groepsrisico het berekende groepsrisico mee wordt vergeleken en dat het bevoegd gezag kan gebruiken bij het bepalen van de maatschappelijk aanvaardbare grenzen;

### **1.6163 overdekte gebouwgebonden buitenruimte**

gebouwgebonden buitenruimte die, of een deel daarvan dat, overdekt is, waarbij de breedte van de verticale projectie op het horizontale vlak minimaal de helft is van de netto-hoogte en ten minste gelijk is aan 0,75 m;

### **1.64 perceel**

een aaneengesloten terrein dat zowel kadastraal als optisch samenhangt;

### **1.6265 paardenbak**

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

### **1.6366 peil**

~~e. voor een bouwwerk, waarvan indien in of op land wordt gebouwd: 30 centimeter boven de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;~~

- a. ~~voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw waar de kavel op ontsluit;~~
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

### **1.6467 rijstrook**

door doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd gedeelte van de rijbaan van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken;

### **1.6568 rijwegen**

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

### **1.6669 roodkavel**

het deel van het kavel dat voor bebouwing mag worden ingericht inclusief parkeren, tuin en overige verharding;

### **1.6770 ruimte**

voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat ten minste aan de onderzijde en/of de bovenzijde wordt begrensd door een scheidingsconstructie en dat een netto-hoogte heeft van ten minste 1,5 m;

### **1.71 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, al dan niet besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of dan wel in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een seksclub, privé-huis of een, erotische massagesalon, al dan niet in raambordeel, of een combinatie met elkaardaarvan;

### **1.6872 silo**

bouwwerk voor de opslag van diervoeder;

### **1.6973 stadslandbouw**

stadslandbouw is het telen, oogsten en afzetten van voedsel in of in de nabijheid van kernen. Onder stadslandbouw valt ook veeteelt en de kweek van vissen voor consumptie. Leidend is dat er een agrarisch product uit voort komt en dat sprake is korte voedselketens. Het kan daarbij zowel gaan over voedselproductie die professioneel of voor zelfvoorzienend gebruik wordt beoefend.

Stadslandbouw heeft in Oosterwold ook zorg, recreatieve (leisure), educatieve, landschappelijke en economische (werkgelegenheid, zelfstandige ondernemingen) dimensies. Hierdoor zijn nevenfuncties mogelijk, zoals een mini-camping, [paden van maximaal 1,5 meter breed](#) en een speeltuin. Ten minste 80% van het grondgebruik dient betrekking te hebben op het voortbrengen van agrarische voedselproducten in een voor de agrarische productie reële dichtheid en productiecycclus;

### **1.7074 standaardkavel**

een type ontwikkelkavel met een op grond van dit Chw bestemmingsplan voorgeschreven verhouding tussen bebouwing, verharding, groen, water en stadslandbouw, waarbij het standaardkavel relatief ruime bebouwingsmogelijkheden kent;

### **1.7475 supermarkt**

[detailhandel met een winkelvloeroppervlakte van tenminste 500 m<sup>2</sup> en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levens- en genotmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening door klanten;](#)

### **1.76 toename van stikstofemissie**

- a. er is sprake van een toename van stikstofemissie als bedoeld in artikel [4516.2](#) sub a wanneer de emissie N/ha/jaar [op daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden](#) meer bedraagt dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige gebruik van de betreffende gronden en opstallen;
- b. er is sprake van een toename van stikstofemissie als bedoeld in artikel [4516.2](#) sub b wanneer de emissie N/ha/jaar [op daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden](#) meer bedraagt dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige gebruik van de betreffende gronden en opstallen behorend tot de inrichting;
- c. als uitzondering op [1.6776](#) sub a en sub b geldt het volgende. Er is geen sprake van een toename van stikstofemissie wanneer het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in [1.6776](#) sub a of het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting als bedoeld in [1.6776](#) sub b een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting in de periode waarvoor het programma aanpak stikstof geldt, niet [de van toepassing zijnde waarde\(n\) als bedoeld in artikel 2- leden 1 en 3 Besluit grenswaarden aanpak leidt tot een](#) stikstofdepositie [overschrijdt van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden;](#)
- d. ~~onder 'programma aanpak stikstof' als bedoeld in 1.67 sub c wordt verstaan het programma als bedoeld in artikel 19kg, eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998.~~

### **1.72 — verblijfsrecreatie**

### **1.77 [verblijfsrecreatie](#)**

recreatief nachtverblijf;

### **1.7378 verharding / infra**

het deel van het kavel dat primair ingericht is ten behoeve van ontsluiting ~~en~~, parkeren en (bovengrondse) nutsvoorzieningen;

### **1.7479 vloerpeil**

de hoogteligging van de bovenkant van de niet-afgewerkte begane grondvloer;

### **1.80 water**

onder het begrip 'water' wordt verstaan:

~~e. waterberging~~;

a. waterlopen;

b. waterwegen;

c. waterpartijen;

met daarbij behorende oevers en taluds;

en paden van maximaal ~~1.75~~ 1,5 meter breed;

### **1.81 waterberging**

een reservoir (sloot, vijver, infiltratiekratten, wadi, groen/water dak, etc.) dat versnelde regenwaterafvoer van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, etc.) tijdelijk kan opvangen;

### **1.82 Wgh-inrichting**

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken;

### **1.7683 windturbine**

een bouwwerk ter opwekking van elektrische energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding;

### **1.771.84 winkelvloeroppervlakte**

de winkeloppervlakte die in gebruik is voor de directe verkoop van goederen, het betreft de voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel inclusief de etalages en de ruimte achter de toonbank en kassa's, oftewel de totale bedrijfsvloeroppervlakte minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten et cetera;

### **1.85 woning**

het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

### **1.7886 woningsplitsing**

een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan;

### **1.7987 woongroep**

een groep huurders van een zelfstandige woonruimte die elkaar vooraf kennen en gezamenlijk het initiatief nemen voor zelfstandige woonruimte. Waarbij de verhuurder geen zeggenschap heeft over nieuwe leden van de woongroep;

### **1.8088 woonruimte**

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning van één huishouden;

### **1.8189 woonschip**

elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning of recreatieverblijf;

### **1.8290 woonwerkenheid**

een gebouw met woon- en werkfunctie;

### **1.83 ~~woonzorgvoorziening~~**

~~bebouwing bestaande uit zorg gerelateerde woningen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende woonzorgfuncties, in hoofdzaak ten behoeve van de bewoners van de woningen zoals voorzieningen en functies in het kader van de gezondheidszorg, kleinschalige detailhandel, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;~~

### **1.841.91 zelfstandige woonruimte**

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals badruimte, toilet en keuken, buiten de woonruimte.



## Artikel 2    Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1    de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.2    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;

### 2.3    de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### 2.4    de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.5    de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### 2.6    de oppervlakte van water

gemeten op 1 meter onder maaiveld;

### 2.7    de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

### 2.8    het bruto vloeroppervlak

de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, waarbij geldt:

- a. indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- b. indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte;
- c. indien een bouwlaag hoger is dan 4,5 m bij een woning of 7 m bij een andere functie, telt die hoogte als (fictief) extra vloerniveau van het gebouw en wordt op die hoogte de oppervlakte berekend en opgeteld bij het bruto vloeroppervlak;
- d. de bruto vloeroppervlakte van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding;

- e. bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide (de open ruimte die ontstaat als een deel van een verdiepingsvloer wordt weggelaten), indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>;
- f. de oppervlakte van een vloer moet worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak;
- g. vloeroppervlakten moeten in vierkante meter (m<sup>2</sup>) worden uitgedrukt en worden afgerond op 2 cijfers achter de komma bij een oppervlakte kleiner dan 10 m<sup>2</sup>, op 1 cijfer achter de komma bij een oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> tot 100 m<sup>2</sup> en op een heel getal bij een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of meer;
- a-h. bij de bepaling van de grenslijn van een vloeroppervlakte moet worden genegeerd: een nis, een uitsparing en een uitspringend bouwdeel, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## Hoofdstuk 2 Beheerregels

De beheerregels zijn van toepassing op het voortzetten van het bestaande legale gebruik en de bestaande legale bebouwing ~~zoals binnen het plangebied aanwezig ten tijde van het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Oosterwold.~~

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- ~~b.~~ een ~~intensieve~~intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij (iv)';

met daarbij behorende:

- ~~b.c.~~ bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- ~~e.d.~~ bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep;
- ~~d.e.~~ silo's;
- ~~e.f.~~ bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde;
- ~~f.g.~~ paardenbakken, voorzover gelegen binnen het agrarisch bouwvlak;
- ~~g.h.~~ maximaal één paardenbak buiten het agrarisch bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak (sa-pab)';
- ~~h.i.~~ tuinen, erven en terreinen;
- ~~i.j.~~ ontsluitingswegen en erfontsluitingspaden;
- ~~j.k.~~ parkeervoorzieningen;
- ~~k.l.~~ groenvoorzieningen;
- ~~l.m.~~ waterlopen en waterpartijen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
- ~~b.~~ gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het agrarisch bouwperceel;

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 9 en 13 meter;
- b. bedrijfsgebouwen bevinden zich achter de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning.

##### 3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bouwregels:

- a. per agrarisch bouwperceel mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waar ten hoogste twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. de bedrijfswoning is gelegen aan de naar de weg toe gekeerde zijde van het bouwperceel;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 6 en 10 meter.

### 3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van silo's bedraagt niet meer dan 20 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken voor mestopslag bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 9 m;

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, gelden de volgende bepalingen:

- d. per agrarisch bouwperceel is één paardenbak toegestaan;
- e. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak (sa-pab)';
- f. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt niet meer dan 800 m<sup>2</sup>, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
- g. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze groter is.

## Artikel 4    Bestaand

### 4.1    Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bestaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande (agrarisch) gebruik;
- b. wegen en straten met ten hoogste 2 rijstroken, waarbij opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer (v)';
- c. het behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden ter plaatse van de 'overige zone - Eemvallei - 1' en de 'overige zone - Eemvallei - 2';
- d. bestaande windmolens, waarbij geldt dat deze tot maximaal 1 januari 2020 zijn toegestaan en de gronden daarna worden ingericht en gebruikt ten behoeve van agrarische activiteiten;
- e. bestaande wegen;
- f. paden [en langzaam verkeersroutes](#);
- g. nutsvoorzieningen;
- h. openbare parkeervoorzieningen;
- i. openbare terreinen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

### 4.2    Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. nieuwe bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de regels voor vergunningvrij bouwen;
- b. voor bestaande bouwwerken, voorzover niet vergunningvrij, geldt de bestaande afmeting als maximale maat.

### 4.3    Specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in lid 4.1 mag de openbare ruimte niet zodanig worden gewijzigd dat sprake is van een reconstructie van wegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

## Artikel 5 Gemengd - 1

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage 1 is opgenomen;
- b. bedrijven uit een andere categorie dan genoemd onder a. voor zover deze bedrijven reeds aanwezig waren ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- c. maximaal twee bedrijfswoningen per perceel;
- d. als hobby uitgeoefende activiteiten zoals:
  1. agrarische activiteiten (het houden van bijen, schapen, honden, kippen, paarden etc. en het op kleine schaal telen van agrarische producten);
  2. atelier / werkruimte ten behoeve van creatieve expressie (beeldende kunst, muziek, dans);

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. wegen en ontsluitingswegen;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. kunstwerken;
- l. speeltoestellen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van bedrijven en bedrijfswoningen;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. binnen 5 meter uit de voorzijde van de percelen mag niet worden gebouwd;
- d. aan de achterzijde van de percelen is bebouwing niet toegestaan binnen een afstand van 7,5 meter uit de perceelgrens;
- e. opslag van bedrijfsgoederen in de open lucht is niet toegestaan binnen 7,5 meter uit de voorzijde van het perceel.

#### 5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt maximaal 13 meter.

#### 5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bedrijfswoningen, voor zover niet opgenomen in de bedrijfsbebouwing, bedraagt maximaal 11 meter.

#### 5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangesloten bij de regels voor vergunningvrij bouwen.

### 5.3 **Specifieke gebruiksregels**

#### 5.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 5.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- b. bedrijven uit een hogere categorie dan categorie 2 uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', met uitzondering van bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie;
- c. het gebruik van een geluidszoneringsplichtig bedrijf;
- d. een risicovolle inrichting zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;
- e. het parkeren, elders dan op eigen terrein;
- f. activiteiten voorzover deze onevenredige overlast, waaronder zowel verkeer- en parkeeroverlast als milieuhygiënische overlast, veroorzaken voor de omgeving;
- g. detailhandel, behoudens de uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of verwerkt, met dien verstande dat:
  1. de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;
  2. de detailhandelsfunctie niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bedraagt;
  3. de openingstijden van de detailhandelsfunctie vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit.
- h. het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de kavelsloten, die de kavelsloten aan de achterzijde van de percelen versmallen of ondieper maken of die de taluds langs deze sloten steiler of vlakker maken. Blijvende wijzigingen in het profiel van kavelsloten mogen slechts worden aangebracht met toestemming van het hoogheemraadschap.

### 5.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 5.4.1 *Afwijking toegestane milieucategorie*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.1 onder b ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.3.1 onder b indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.3.1 onder b;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.3.1 maar niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp, gevaar, de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

## Artikel 6 Gemengd - 2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, tot maximaal het bestaande aantal woningen; met daaraan ondergeschikt:
- b. bedrijfsmatige of als hobby uitgeoefende activiteiten, uit ten hoogste categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals:
  1. agrarische activiteiten (het houden van bijen, schapen, honden, kippen, paarden etc. en het op kleine schaal telen van agrarische producten);
  2. ambachtelijke activiteiten (reparatie en [vervaardiging](#) van meubels, antiek, oldtimers);
  3. atelier / werkruimte ten behoeve van creatieve expressie (beeldende kunst, muziek, dans);

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer (v)' en ontsluitingswegen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. kunstwerken;
- j. speeltoestellen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van bedrijven en bedrijfswoningen;
- c. opslag van bedrijfsgoederen in de open lucht is niet toegestaan binnen 7,5 meter uit de voorzijde van het perceel;
- d. aan de achterzijde van de percelen is bebouwing niet toegestaan binnen een afstand van 7,5 meter uit de perceelgrens.

#### 6.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. woningen worden uitsluitend gebouwd in de vorm van vrijstaande, grondgebonden woningen;
- b. per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan;
- c. de afstand tot de voorzijde bedraagt minimaal 8 en maximaal 18 meter, danwel de bestaande afstand;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- e. de bouwhoogte van woningen met een plat dak bedraagt maximaal 6 meter; voor overige woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter;

#### 6.2.3 Overige gebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen gelden de volgende bepalingen:



- a. overige gebouwen mogen worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 en 7,5 meter.

#### 6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangesloten bij de regels voor vergunningvrij bouwen.

### 6.3 **Specifieke gebruiksregels**

#### 6.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 6.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- b. bedrijven uit een hogere categorie dan categorie 2 uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- c. grootschalige commerciële activiteiten als:
  - 1. een manege;
  - 2. een groothandel;
  - 3. een garage, danwel autosloperij;
- d. het gebruik van een geluidszoneringsplichtig bedrijf;
- e. een risicovolle inrichting zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;
- f. het parkeren, elders dan op eigen terrein;
- g. het opslaan van auto's, boten, caravans en andere omvangrijke goederen op een afstand van minder dan 21 meter uit de voorgrens van het perceel;
- h. activiteiten voorzover deze onevenredige overlast, waaronder zowel verkeer- en parkeeroverlast als milieuhygiënische overlast, veroorzaken voor de omgeving;
- i. detailhandel, behoudens de uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of verwerkt, met dien verstande dat:
  - 1. de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;
  - 2. de detailhandelsfunctie niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bedraagt;
  - 3. de openingstijden van de detailhandelsfunctie vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
  - 4. toegang tot de detailhandelsfunctie uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit;
- j. het uitoefenen van de in 6.1 genoemde activiteiten door anderen dan de bewoners van het betreffende kavel;
- k. het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de kavelsloten, die de kavelsloten aan de achterzijde van de percelen versmallen of ondieper maken of die de taluds langs deze sloten steiler of vlakker maken. Blijvende wijzigingen in het profiel van kavelsloten mogen slechts worden aangebracht met toestemming van het hoogheemraadschap.

## **6.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### *6.4.1 Afwijking toegestane milieucategorie*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.3.1 onder b ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.3.1 onder b indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.3.1 onder b;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.3.1 maar niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp, gevaar, de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

## Artikel 7 Natuur

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de duurzame instandhouding van het Nationaal Natuurnetwerk;
  - b. behoud, versterking en ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde natuur(lijke) en landschappelijke waarden, in samenhang met de waterhuishouding;
    - a. oever, vaarweg, vijver, water, waterberging, waterkering, waterstaat, waterweg;
    - b. extensief recreatief en agrarische medegebruik;
- met de daarbij behorende:
- c. waterhuishoudings- en nutsvoorzieningen;
  - d. straatmeubilair;
  - e. voet- en fietspaden;
  - f. overige functioneel met de bestemming 'Natuur' verbonden voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd conform de regels voor vergunningvrij bouwen.

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

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 7.1 onder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen aan andere oppervlakteverhardingen;
- b. het verbreden, graven, uitdiepen en/of verleggen van waterlopen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben.

#### *7.2.2 Verlenen omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de ecologische waarden onevenredig (kunnen) worden geschaad in verband waarmee advies is verkregen van een daartoe bevoegd deskundige.

#### *7.2.3 Uitzondering omgevingsvergunning*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder het uitdiepen van de Hoge Vaart;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;

- c. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

## **Artikel 8   Recreatie**

### **8.1   Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een modelvliegtuig-veld;

met de daarbij behorende:

- b. parkeervoorzieningen, toegangspaden, in- en uitritten;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. overige functioneel met de bestemming 'Recreatie' verbonden voorzieningen.

### **8.2   Bouwregels**

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

#### *8.2.1   Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.

#### *8.2.2   Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. nieuwe bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de regels voor vergunningvrij bouwen;
- b. voor bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover niet vergunningvrij, geldt:
  1. de bestaande afmeting als maximale maat;
  2. dat deze niet mogen worden vervangen.

### **8.3   Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Recreatie' te wijzigen in de bestemming 'Bestaand'.

## **Artikel 9 Verkeer**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen met ten hoogste 2 x 2 rijstroken, waarbij opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld;
- b. (ongelijkvloerse)kruisingen met bijbehorende voorzieningen;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken.

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Algemeen*

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen:

- a. kunstwerken, zoals bruggen en viaducten;
- b. ongelijkvloerse kruisingen;
- c. voorzieningen van openbaar nut;
- d. objecten van beeldende kunst;
- e. straatmeubilair;
- f. geluidwerende of geluidafschermdende voorzieningen;
- g. bouwwerken ten behoeve van de verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- h. andere bouwwerken.

#### *9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verlichting of geluidswerende voorzieningen, mag niet meer bedragen dan 5 m.

## **Artikel 10 Water**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. oever, vaarweg, vijver, water, waterberging, waterkering, waterstaat, waterweg;
- b. (extensief) recreatief medegebruik;
- c. verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

met de daarbij behorende:

- d. kunstwerken, zoals bruggen, keermuren, duikers, welke mede ten dienste mogen zijn van de aangrenzende bestemming;
- e. straatmeubilair en kunstobjecten;
- f. voet- en fietspaden;
- g. groenvoorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de volgende maximale maten gelden:

- a. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte 1,2 m;
- b. lichtmasten: bouwhoogte 9 m;
- c. vlaggenmasten: bouwhoogte 9 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte 3 m.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 10.1 wordt in elk geval gerekend het aanleggen en afmeren van (woon)schepen.

## Artikel 11 Woongebied

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, woonschepen, en/of drijvende woningen en in samenhang daarmee de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en [bedrijfmatigebedrijfsmatige](#) activiteiten;
- b. woonwkeenheden;
- c. tuinen en erven;
- d. een gebouw voor collectieve voorzieningen behorend bij het wonen, alsmede voor culturele voorzieningen waaronder werkateliers en een theaterzaal;
- e. voorzieningen, met inbegrip van ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel;
- f. bos, groenvoorzieningen en water;
- g. verblijfsgebied waaronder wegen al dan niet ter ontsluiting van het woongebied, pleinen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden;
- h. bijbehorende voorzieningen waaronder nutsvoorzieningen, zuiveringsvoorzieningen voor huishoudelijk afvalwater, meerpalen, aanlegsteigers.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Algemeen

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen worden gebouwd in de vorm van woningen, woonwkeenheden, woonschepen en/of drijvende woningen, alsmede één gebouw voor collectieve voorzieningen zoals in 11.1 omschreven;
- b. het bestemmingsvlak mag niet voor meer dan 20% worden bebouwd;
- c. bij aanvraag van de omgevingsvergunning is aangetoond dat het bouwplan voldoet aan de normen als gesteld in de [atikelenartikelen](#) 13.13 t/m 13.2524. Indien het bouwplan niet voldoet aan een of meer van de gestelde normen, past het plan niet binnen het bestemmingsplan.

#### 11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels

- a. de hoofdgebouwen kunnen op palen staan, danwel (gedeeltelijk) ondergronds worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een woning, woonwkeenheden, woonschip dan wel drijvende woning bedraagt maximaal 9 m;
- c. de maximale oppervlakte van het gebouw ten behoeve van collectieve voorzieningen bedraagt 1000 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van het gebouw ten behoeve van collectieve voorzieningen bedraagt maximaal 9 m, waarbij over maximaal 10% van de oppervlakte een bouwhoogte van 15 m is toegestaan.

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

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
- b. aanleggen of aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
- c. ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem;
- d. graven, dichten, verdiepen of verbreden van sloten, greppels.



### 11.3.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het verbod als bedoeld in 11.3 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- b. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

### 11.3.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.3 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- c. deze verband houden met de doeleinden, die aan het desbetreffende bestemming zijn toegekend, en
- d. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische, waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- e. bij aanvraag van de omgevingsvergunning is aangetoond dat de werkzaamheden voldoen aan de normen zoals opgenomen in de artikelen 13.13 t/m 13.2524. Indien de werkzaamheden niet voldoet aan een of meer van de gestelde normen, passen de werkzaamheden niet binnen het bestemmingsplan.

## Artikel 12 Leiding - Hoogspanningsverbinding

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, ~~behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:~~ in afwijking op alle andere bepalingen, primair bestemd voor aanleg, aanpassing, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding, met de daarbij behorende:

~~f. een (bovengrondse) hoogspanningsverbinding van maximaal 150 kV; met de daarbij behorende:~~

~~g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.~~

a. veiligheidszone;

b. masten en (veiligheids)voorzieningen.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de hoogspanningsleiding.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.1 voor het bouwen van de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits:

- a. de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad;
- b. vooraf advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

#### 12.4.1 Verboden uitvoering van werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 12.1 bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;
- g. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
- h. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
- i. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 12.1 omschreven bestemming;
- j. het aanleggen van zonneparken.

#### 12.4.2 Weigeringsgrond

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad: [en vooraf schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.](#)

#### *12.4.3 Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in lid 12.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

## Hoofdstuk 3    Ontwikkelregels

### Artikel 13    Ontwikkelregels

#### 13.1    Ontwikkelfuncties

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontwikkelregels' mogen de volgende nieuwe functies worden toegevoegd:

- a. wonen;
- b. bedrijven tot en met categorie 3.1 uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels met uitzondering van Bevi - inrichtingen, vuurwerkbedrijven en Wgh-inrichting;
- c. kantoren;
- d. commerciële voorzieningen;
- e. supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- ~~e-f.~~ maatschappelijke voorzieningen;
- ~~f-g.~~ verblijfsrecreatie;
- ~~g-h.~~ extensieve recreatie;
- ~~h-i.~~ stadslandbouw;
- ~~i-j.~~ groenvoorzieningen;
- ~~j-k.~~ natuur;
- ~~k-l.~~ wegen en straten;
- ~~l-m.~~ paden;
- ~~m-n.~~ parkeervoorzieningen;
- ~~n-o.~~ waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- ~~o-p.~~ nuts- en energievoorzieningen;
- ~~p-q.~~ combinaties van de hierboven genoemde functies.

##### 13.1.1    Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.1 onder b. ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in categorie 3.2 uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 13.1 onder b met uitzondering van Bevi - inrichtingen, vuurwerkbedrijven en Wgh-inrichting;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 13.1 onder b maar niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de beslisbomen te worden gehanteerd zoals opgenomen in Bijlage Beslisbomen.

### **13.2 Samenhang met overige bestemmingen**

De ontwikkelregels zijn van overeenkomstige toepassing op de overige bestemmingen binnen het aanduidingsgebied, met dien verstande dat bouw- en gebruiksmogelijkheden die gelden op basis van de artikelen 3 t/m 12 niet hoeven te voldoen aan de ontwikkelregels tenzij dat in het artikel zelf anders is bepaald.

### 13.3 Eemvallei

Voor de gronden binnen de aanduidingen 'overige zone - Eemvallei - 1' en 'overige zone - Eemvallei - 2' gelden de volgende regels:

- a. binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Eemvallei - 1';
  1. worden de kavels uitsluitend ingericht als landschapskavels;
  2. geldt dat de landschapskavels een minimale breedte hebben van 150 meter binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone - Eemvallei - 1' en 'overige zone - Eemvallei - 2';
  3. zijn roodkavels niet toegestaan.
- b. binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Eemvallei - 2' worden de kavels voor ten minste 50,0% ingericht als landschapskavel, voor ten hoogste 25,0% als landbouwkavel en voor ten hoogste 25,0% als ~~standaard kavel~~standaardkavel.

### 13.4 Openbaar vervoer

#### 13.4.1 Reservering openbaar vervoer

Binnen de aanduiding 'openbaar vervoer' zijn ~~roodkavels niet~~ geen standaardkavels, landbouwkavels en landschapskavels toegestaan.

#### 13.4.2 Afwijken reservering openbaar vervoer

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.4.1 en de ontwikkeling van standaardkavels, landbouwkavels en landschapskavels toestaan, als de reservering voor openbaar vervoer niet langer nodig is.

### 13.5 Bos en stadsweide

Voor de gronden met de aanduidingen 'specifieke vorm van bos - 1', 'specifieke vorm van bos - 2' en 'specifieke vorm van recreatie - stadsweide' gelden de volgende regels:

- a. binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van bos - 1' en 'specifieke vorm van bos - 2' zijn uitsluitend landschapskavels toegestaan;
- b. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 1' zijn roodkavels niet toegestaan;
- c. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stadsweide' zijn roodkavels niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde in 13.5 onder c. zijn roodkavels wel toegestaan, indien er sprake is van een samengesteld kavel als bedoeld in 13.9.1 en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stadsweide' geen bebouwing wordt gerealiseerd.

### 13.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.5 b. ten behoeve van roodkavels binnen gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 1', met dien verstande dat:

- het roodkavel uitsluitend mag worden ingericht en gebruikt ten behoeve van openbaar toegankelijke voorzieningen die een bijdrage leveren aan de (extensieve) recreatieve gebruikswaarde van het bos;
- de aanwezige waarden van de (cultuur) landschappelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
- de gevarieerde bosstructuren, ongelijkjarigheid en de natuurlijke soortenrijkdom niet onevenredig worden aangetast;
- de ontwikkeling van het roodkavel per saldo leidt tot een kwaliteitsimpuls van de onder b. en c. genoemde waarden.

### 13.6 Kavelsamenstelling

~~Per~~Met een omgevingsvergunning wordt de kavelsamenstelling per kavel vastgelegd. Daarbij geldt dat per kavel de volgende verhouding tussen bebouwing, verharding, groen, water en stadslandbouw wordt gerealiseerd en moet voldoen aan de samenstelling in standtabel 1. Gebruik van de kavel dat afwijkt van de in een omgevingsvergunning vastgelegde kavelsamenstelling wordt gehouden aangemerkt als strijdig gebruik en het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgelegde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen.

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal / Maximaal	Standaard	Landbouw	Landschap
Roodkavel	Maximaal	25,0%	7,0%	6,0%
Verharding / infra	Maximaal	11,0%	5,0%	5,0%
Groen - natuur	Minimaal	0,0%	0,0%	80%
Groen - verspreid	Minimaal	7,0%	1,5%	1,5%
Water	Minimaal	2,0%	1,5%	2,3%
Stadslandbouw	Minimaal	50,0%	80,0%	0,0%

Tabel 1: Kavelsamenstelling

#### 13.6.1 Gezamenlijke percentages

Ten behoeve van een effectieve samenstelling van de kavel gelden de volgende regels:

- het percentage 'Groen - verspreid' mag worden gerealiseerd als 'Water', waarbij het gezamenlijk percentage 'Groen - verspreid' en 'Water' niet minder mag bedragen dan 9,0% bij standaardkavels, 3,0 % bij landbouwkavels en 3,8% bij landschapskavels;
- bij standaardkavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra', waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 36,0% mag bedragen en waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 25,0%;
- bij landbouwkavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra', waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 12,0% mag bedragen en waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 7,0%;
- bij landschapskavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra' waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 11,0% mag bedragen waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 6,0%.

#### 13.6.2 Afwijken maximaal percentage verharding / infra

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in [artikel 13.6](#) en [13.6.1 b. c. en d.](#) voor een hoger percentage verharding / infra, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daartoe voort komt uit [artikel 13.7 onder d. in het geval er aan 2 de specifieke situering en/of meer kanten vorm](#) van [hetde](#) kavel-[ontsluiting noodzakelijk](#), waarbij enkel dat [percentage extra is toegestaan dat nodig is om een adequate aansluiting van aansluitende omliggende kavels te kunnen realiseren](#);
- b. [de in artikel 13.6 genoemde minimale percentages in stand worden gehouden- of -indien dit op de kavel niet mogelijk is- afwijking met artikel 13.6.3 is verleend zodat de gezamenlijke percelen voldoen aan de minimale percentages.](#)

### *13.6.3 Uitruil samenstelling*

Van het bepaalde in [13.6](#) kan worden afgeweken ten behoeve van een andere ruimteverdeling op de kavel mits het afwijkende ruimtegebruik wordt verrekend met een aansluitende kavel zodat het samengestelde kavel in zijn geheel alsnog voldoet aan de voorgeschreven samenstelling.

### *13.6.4 Uitruil roodkavel*

- a. [Het bevoegd gezag kan voor standaardkavels afwijken van het bepaalde in \[13.6\]\(#\) en \[13.6.1 b\]\(#\) ten behoeve van een hoger percentage roodkavel mits:](#)
  1. [het extra roodkavel wordt verrekend met een andere kavel in het plangebied zodat de gezamenlijke kavels alsnog voldoen aan de voorgeschreven samenstelling;](#)
  2. [de in artikel 13.6 genoemde minimale percentages in stand worden gehouden of -indien dit op de kavel niet mogelijk is- afwijking met artikel 13.6.3 is verleend zodat de gezamenlijke percelen voldoen aan de minimale percentages.](#)
- b. [Aan de in artikel 13.6.4 onder a genoemde afwijking kunnen voorwaarden worden verbonden ten behoeve van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.](#)

### *13.6.5 Clustering openbaar toegankelijk gebied bij kleine kavels*

[Het bevoegd gezag kan bij standaardkavels met een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup> afwijken van het bepaalde in artikel 13.6, artikel 13.6.1 onder a en artikel 13.7 onder a en b ten behoeve van een geclusterde openbare ruimte en toestaan dat:](#)

- a. [het percentage groen - verspreid op de kavel 0 % bedraagt, mits het percentage groen - verspreid wordt verrekend met een andere kavel in het plangebied op maximaal 500 meter afstand van de kavel, zodat de gezamenlijke kavels alsnog voldoen aan de voorgeschreven samenstelling; en/of](#)
- b. [de buitenranden van de kavel niet openbaar toegankelijk zijn, met uitzondering van de zijde\(n\) waar verharding / infra is gesitueerd, mits de openbare toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers voor niet meer dan 150 meter wordt onderbroken.](#)

## **13.7 Kavelindeling**

Met betrekking tot de indeling en instandhouding van de kavel gelden de volgende regels:

- a. het voorgeschreven percentage ~~'Groen - verspreid'~~ [groen - verspreid](#) bevindt zich aan een of meer van de buitenranden van de kavel;
- b. alle buitenranden van de kavel worden ~~openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers~~ ingericht en in stand gehouden [als openbaar toegankelijk gebied in de vorm van een doorwaadbare zone of verharding / infra](#) met een minimale breedte van 2 meter;
- c. [hetde](#) roodkavel wordt niet opgedeeld, maar als een aaneengesloten bouwveld gerealiseerd;
- d. ten minste één [volledige](#) zijde van de kavel wordt aangewezen voor de verharding / infra ten behoeve van de kavelontsluiting;



- e. de verharding / infra sluit aan op, en biedt doorgang aan, bestaande of nieuw aan te leggen infrastructuur van de aansluitende kavel;
- f. het voorgeschreven percentage 'Water' wordt gerealiseerd in aansluitingwater sluit aan op, danwel in verbinding meten biedt doorgang aan, bestaande waterlopen en/of waterbergingnieuw aan te leggen water van de aansluitende kavel;
- g. het roodkavel bij landbouwkavels bestaat voor maximaal 1/3 deel uit woonfuncties en voor 2/3 deel uit agrarische bedrijfsbebouwingbedrijfsfuncties;
- h. parkeren is uitsluitend toegestaan binnen het roodkavel en verharding / infra-;
- i. de roodkavel sluit met minimaal 2,5 meter breedte aan op verharding / infra.

#### 13.7.1 Afwijken ten behoeve van collectieve waterberginghelofytenfilter

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.7 onder b. ten behoeve van collectieve waterbergingeen helofytenfilter, en toestaan dat een buitenrand van de kavel als (collectief) helofytenfilter wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:

- i. de collectieve waterberging wordt aangelegd en in stand gehouden ten behoeve van afwijking betrekking heeft op maximaal 5 kavels;
- a. één zijde van de openbare toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers voor niet meer dan 150 meter wordt onderbroken kavel;
- b. een doorwaadbare zone van minimaal 2 meter breed direct grenzend aan het helofytenfilter ingericht wordt.

#### 13.7.2 Afwijken situering kavelontsluiting

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.7 onder d. ten behoeve van een kavelontsluiting die niet is gelegen langs een zijde van de kavel, met dien verstande dat:

- a. door de specifieke vorm van de kavel een kavelontsluitingsweg, voor zover deze niet is gelegen langs een zijde van de kavel, leidt tot een lager percentage verharding / infra;
- b. de afwijking de meest efficiënte wijze van ontsluiten van aansluitende kavels niet in de weg staat.

#### 13.7.3 Afwijken bouwveld

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.7 onder c. en toestaan dat het roodkavel smaller is dan 5 meter, als door de specifieke vorm van de kavel, of door beperkingen op de kavel vanwege archeologie, de minimaal vereiste breedte van een bouwveld van 5 meter niet kan worden gehaald.

### 13.8 Tijdelijk afwijken

Gronden die in de omgevingsvergunning zijn aangewezen voor 'Verharding / infra' mogen, zolang er nog geen aansluitende kavels zijn die ontsluiting behoeven, tijdelijk worden ingericht met 'Groen - natuur', 'Groen - verspreid', 'Water' en / of 'stadslandbouw'.

### 13.9 Floor area ratio

Voor bebouwing binnen het roodkavel is de maximum floor area ratio 50,0,5-%.

### 13.9.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij ~~standaard kavels~~standaardkavels afwijken van het bepaalde in 13.9 en een maximum floor area ratio van ~~4,0 worden toegestaan~~100% toestaan, als:

- de extra oppervlakte 1:1 wordt gecompenseerd op een aansluitende kavel zodat het samengestelde kavel in zijn geheel alsnog voldoet aan de voorgeschreven floor area ratio, en;
- het realiseren van een hogere dichtheid op het bebouwbare oppervlak wordt gecompenseerd door een verdubbeling van de bijdrage aan de ontwikkeling van 'Groen - verspreid' op de kavel (14% in plaats van 7%);
- de samengestelde kavel voldoet aan de overige in 13.6 voorgeschreven samenstelling.

## 13.10 Programma

### 13.10.1 Percentage kavels per programma

Binnen het gehele plangebied gelden de ~~volgende~~in tabel 2 opgenomen maximale percentages per kaveltypes:

Type kavel	Maximum percentage per kaveltypes
<del>Standaard kavel</del> <u>Standaardkavel</u>	73,0%
Landbouwkavel	10,0%
Landschapskavel	17,0%

Tabel 2: Programma

### 13.10.2 Verdeling van functies

~~Binnen het gehele plangebied geldt per functie het volgende maximale percentage:~~

Met een omgevingsvergunning wordt de functie per kavel vastgelegd. Daarbij gelden de in tabel 3 opgenomen maximale percentages per functie in het gehele plangebied. Gebruik van de kavel dat afwijkt van de in een omgevingsvergunning vastgelegde functie wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Functie	Maximum percentage per functie
Wonen	61,0%
Bedrijven	29,0%
Kantoren	4,5%
Voorzieningen	5,5%

Tabel 3: Verdeling van functies

## 13.11 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de ontwikkelregels, wordt in ieder geval gerekend:

- gevoelige functies binnen de reserveringen voor uitbreiding van het wegennet en spoor;
- gevoelige functies binnen de vrijwaringszone van hoogspanningsleidingen;
- detailhandel met een oppervlakte van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak per kavel;
- supermarkten op gronden zonder aanduiding 'supermarkt';
- supermarkten met een winkelvloeroppervlakte van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per kavel;
- ~~d.f.~~ kassen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak per kavel;
- ~~e.g.~~ intensieve veehouderij;
- ~~f.h.~~ pelsdierfokkerij;
- ~~g.i.~~ het bieden van gokgelegenheden;
- ~~h.j.~~ seksinrichtingen;
- ~~i.k.~~ motorclubs;

- j.l. coffeeshops;
- k.m. belwinkels.

## 13.12 Bouwregels

### 13.12.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het roodkavel.
- b. In afwijking van het bepaalde in 13.12.1 onder a. kunnen bij een standaardkavel bijbehorende bouwwerken buiten het roodkavel worden gerealiseerd in het gedeelte dat als stadslandbouw is aangemerkt waarbij geldt dat:
  - 1. uitsluitend een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een dierenverblijf en/of kas ten behoeve van stadslandbouw is toegestaan;
  - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
  - 3. de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>; en
  - 4. het aantal bijbehorende bouwwerken in het gedeelte stadslandbouw niet meer bedraagt dan in onderstaande tabel is opgenomen:

<b>Oppervlakte stadslandbouw op de kavel</b>	<b>Maximum aantal bijbehorende bouwwerken</b>
tot 500 m <sup>2</sup>	1
500 m <sup>2</sup> of meer	2

### 13.12.2 Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken gelden de regels voor vergunningvrij bouwen op basis van het Besluit omgevingsrecht, met dien verstande dat als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, het roodkavel wordt verstaan.

### 13.12.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen buiten het roodkavel geldt dat:
  - 1. de hoogte niet meer mag bedragen dan 1.2 meter;
  - 2. deze voor ten minste 90% transparant zijn, en;
  - 3. deze onderdeel uitmaken van een natuurlijke erfafscheiding.
- b. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen op het roodkavel geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter;
- c. voor windinstallaties voor het opwekken van duurzame energie geldt dat:
  - 1. deze worden gerealiseerd op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw;
  - 2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 3 meter wordt overschreden;
  - 3. de rotordiameter van de windinstallaties niet meer bedraagt dan 2 meter.
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter en zijn uitsluitend toegestaan binnen het roodkavel;
- e. in afwijking van het bepaalde in 13.12.3 onder d. kunnen vergunningvrije bouwwerken buiten het roodkavel worden gerealiseerd voorzover deze betrekking hebben op nuts- en energievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van waterberging, riolering en waterzuivering;
- f. in afwijking van het bepaalde in 13.12.3 onder d. kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van stadslandbouw buiten het roodkavel worden gerealiseerd, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 0,5 meter en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van het kavel;
- g. in afwijking van het bepaalde in 13.12.3 onder d. kunnen bruggen ten behoeve van (langzaam) verkeer buiten het roodkavel worden gerealiseerd, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 1,5 meter en de breedte niet meer bedraagt dan 2 meter.

### 13.12.4 Afwijken geluid- en/of slagschaduwverende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.12.3 onder b. en d. en toestaan dat hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

- a. het bouwwerk dient om geluid- en/of slagschaduw te weren;
- b. het bouwwerk maximaal 4 meter hoog is.

### **13.13 Milieu- en omgevingsfactoren**

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer aan te tonen dat het initiatief voldoet aan de hieronder beschreven normen voor milieu- en omgevingsfactoren. Indien het ~~initiatief~~ initiatief niet voldoet aan een of meer van de genoemde normen, dan wel kan voldoen aan de in de Bijlage Beslisbomen genoemde voorwaarden voor die milieu- of omgevingsfactor, past het initiatief niet binnen het bestemmingsplan.

### **13.14 Archeologie**

#### *13.14.1 Bescherming archeologische waarden*

Bij het realiseren van gebouwen en overige bouwwerken, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, wordt aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast. Ten behoeve van de toets of aan hieraan is voldaan wordt de 'beslisboom archeologie' doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

#### *13.14.2 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.14.1 indien en voorzover de in 13.14.1 genoemde activiteiten dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze activiteiten zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden van de gronden en een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning;

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## 13.15 Bedrijven en milieuzonering

### 13.15.1 *Voldoende afstand*

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden en gebruikswijzigingen geldt dat voldoende afstand in acht wordt genomen zodat er geen hinder is op aangrenzende kavels.

Ten behoeve van de beoordeling of voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt de 'beslisboom bedrijven en milieuzonering' doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

### 13.15.2 *Afwijken*

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.15.1 en functies op kortere afstand van elkaar toestaan, als:

- a. hiertoe een gezamenlijke verzoek wordt gedaan door de betrokken eigenaren;
- b. het gezamenlijk verzoek wordt gedaan in de vorm van de aanvraag om één omgevingsvergunning;
- c. is aangetoond dat voldaan wordt aan de regels uit de Wet milieubeheer;
- d. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in beslisboom '2.3 vrijwillige acceptatie hinder' zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

### **13.16 Bodem**

Bij het realiseren van gebouwen en bij functiewijziging geldt dat sprake is van een functionele bodemkwaliteit. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom bodemkwaliteit' in doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

### **13.17 Duurzame energie**

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden ten behoeve van het opwekken van duurzame energie geldt dat de activiteit geen negatieve invloed heeft op de mogelijkheid tot het opwekken van duurzame energie buiten de eigen kavel.

### **13.18 Natuur**

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden geldt dat de vergunningsplichtige activiteit geen onevenredige gevolgen heeft voor ecologische waarden. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de ~~beslisboom 'Natuur'~~ [beslisboom natuur](#) doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

### **13.19 Externe veiligheid**

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden geldt dat er geen onevenredige veiligheidsrisico's optreden. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom externe veiligheid' doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

### **13.20 Geluid**

Bij het realiseren van ~~geluidgevoelige~~ [geluidsgevoelige](#) objecten en/of het realiseren of reconstrueren van wegen geldt dat een aanvaardbare geluidssituatie dient te bestaan. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom ~~geluid~~ [geluid en slagschaduw](#)' in doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

### **13.21 Kostenverhaal**

Alvorens omgevingsvergunning wordt verleend voor een bouwplan (ingevolge 6.2.1 Bro) waarvoor kostenverhaal verplicht is, dient het kostenverhaal te zijn verzekerd overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Kosten van gebiedsinvesteringen worden verhaald ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied ('kostenverhaalsgebied'), waarop bouwplannen zijn voorzien.

Het exploitatiegebied ~~betreft het plangebied van~~ [aangeduid als 'overige zone - exploitatiegebied'](#) in dit plan.

### **13.22 Luchtkwaliteit**

Bij het realiseren van gebouwen, gebruikswijzigingen en het aanleggen van wegen geldt dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom luchtkwaliteit' doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

### 13.23 Magneetvelden

Bij het realiseren van gebouwen en bij functiewijzigingen dient vermeden te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen van jonger dan 15 langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom magneetvelden' doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

### 13.24 Water

#### 13.24.1 Watersysteem

Bij het realiseren van gebouwen, gebruikswijzigingen en het aanleggen van verharding geldt dat geen negatief effect optreedt op het watersysteem. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom water' doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

#### 13.24.2 Wateroverlast

Een omgevingsvergunning op grond van dit plan wordt alleen verleend als wateroverlast wordt beperkt, doordat:

- a. de aanleghoogte van wegen minimaal 5 cm boven het omliggende maaiveld is, doch nooit lager dan NAP -4,70 m;
- b. het vloerpeil van gebouwen minimaal 20 cm boven het omliggende maaiveld is, doch nooit lager dan:
  1. NAP -4,55 m ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - peilgebied 1';
  2. NAP -3,55 m ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - peilgebied 2'.

### 13.25 Monitoring en evaluatie

Het College van burgemeester en wethouders zal de cumulatieve effecten van de ontwikkeling van Oosterwold minimaal één keer per twee jaar monitoren en evalueren, voor zover het betreft:

- verkeer: toename verkeersintensiteiten in relatie tot de capaciteit, veiligheid en functie van de aanwezige wegen die in beheer zijn van de gemeente of een andere overheid;
- geluid: toename geluidbelasting door toename verkeersintensiteit op bestaande geluidgevoelige objecten binnen de wettelijke geluidzones van wegen;
- externe veiligheid: verantwoording over veranderingen van het groepsrisico en over de mogelijkheden voor hulpverlening en bestrijdbaarheid binnen het gebied met de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen';
- natuur: behoud van de foerageerfunctie voor kiekendief van het deel van het plangebied dat binnen 6 kilometer van het broedgebied van kiekendieven in de Oostvaardersplassen ligt.

#### 13.25.1 *Stappen*

Het monitoring en evaluatieprogramma doorloopt de volgende stappen:

1. Welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden sinds de vorige check?
2. Vallen de (gecumuleerde) gevolgen van deze ontwikkelingen binnen de acceptabel geachte grenzen zoals opgenomen in 13.25.2?
3. Moet het bevoegd gezag mitigerende maatregelen nemen zoals opgenomen in 13.25.3 om (gecumuleerde) gevolgen acceptabel te houden of te krijgen?

#### 13.25.2 *Kritieke grenzen*

De cumulatieve effecten van Oosterwold zijn aanvaardbaar zolang zij de volgende kritieke grenzen niet overschrijden:

- verkeer: een inrichting van een weg die niet past bij de functie van de weg;
- geluid: een gevelbelasting van meer dan 58 dB, na aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder;
- externe veiligheid: groepsrisico boven de oriëntatiewaarde en een negatief advies van de Brandweer Flevoland over de mogelijkheden voor rampbestrijding en zelfredzaamheid;
- natuur: afname areaal waar voor kiekendief geschikt gewas wordt verbouwd.

### 13.25.3 *Mitigerende maatregelen*

Als de kritieke grenzen zoals geformuleerd in 13.25.2 worden overschreden, zal het College van burgemeester en wethouders passende mitigerende maatregelen nemen om de gevolgen tot onder de kritieke grens terug te brengen.

De maatregelen kunnen bestaan uit:

- verkeer: functie van de weg aanpassen, weginrichting aanpassen, nieuwe wegen realiseren en/of in overleg treden met een andere wegbeheerder teneinde wegaanpassingen te bewerkstelligen;
- geluid: verlaging van de verkeersintensiteit door verkeersmaatregelen als de aanleg van een nieuwe weg elders, functie van de weg aanpassen (snelheid), geluidreducerende maatregelen aan de bron, het overdrachtsgebied en/of bij de ontvanger.
- externe veiligheid: invloedsgebied herinrichten, personendichtheid in invloedsgebied verlagen of maatregelen op gebouw-/kavelniveau;
- natuur: inrichten optimaal foerageergebied.



## **Hoofdstuk 4    Algemene regels**

### **Artikel 14    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 15 Algemene bouwregels**

### **15.1 Parkeren**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, waardoor de parkeerbehoefte voor auto's en/of fietsen toeneemt, wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en voor fietsen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als wordt voldaan de Nota Parkeernormen 2020. Wanneer deze nota wordt gewijzigd of vervangen door nieuwe nota, dient aan de gewijzigde of nieuwe nota te worden voldaan.
- b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in onderdeel a indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.
- c. De op grond van artikel 15.1 onder a en b te realiseren parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

### **15.2 Laden en lossen**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, waardoor de behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen toeneemt, wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen.
- b. In afwijking van het bepaalde van onderdeel a, kan een omgevingsvergunning worden verleend:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
  2. voor zover op andere wijze in de nodige ruimte voor het laden of lossen wordt voorzien.

## Artikel 16 Algemene gebruiksregels

### 16.1 Beroep en bedrijf aan huis

~~Voor zover er op basis van de hoofdstukken 2 en / of 3 een woning aanwezig is of kan worden gebouwd, geldt dat het~~ Het gebruik van ruimten in het een woning (hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten aan huis dan wel detailhandel wordt als gebruik overeenkomstig de woonfunctiebestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:–

- a. tot ~~50~~33% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van het een woning (hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) mag voor een aan-huis-verbonden beroep en/ of bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt;
- b. detailhandel mag worden uitgeoefend tot een maximum van 25 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakwinkelvloeroppervlakte, met dien verstande dat dit oppervlak deel uitmaakt van de onder 4a. bedoelde ~~50~~33% regeling;
- ~~c. het gebruik leidt niet tot ernstige hinder voor het woonmilieu e.g. doet afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;~~
- ~~d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;~~
- ~~e.c.~~ er wordt geen horeca uitgeoefend met uitzondering van ruimten voor bed & breakfast;
- ~~f.d.~~ het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend; er is maximaal één extra fte in dienstverband toegestaan;
- ~~g.e.~~ catering, seksinrichtingen en munitie-- en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan.

### 16.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:

- a. gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken;
- b. gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting.

#### 16.2.1 Uitzondering

Tot het strijdige gebruik als bedoeld in 16.2 wordt niet gerekend het nog niet gerealiseerde gebruik conform een ten tijde van de vaststelling van het plan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998- of de Wet natuurbescherming.

#### 16.2.2 Afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Bij het toepassen van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid op basis van dit plan, is artikel 16.2 van overeenkomstige toepassing en is artikel 16.2 op het betreffende gebruik onverminderd van kracht.

### 16.3 Kamerbewoning en woningsplitsing

- a. Een verandering van het bestaande gebruik van een bestaande woning mag niet leiden tot kamerbewoning of tot woningsplitsing.
- b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing indien maximaal twee onzelfstandige woonruimten worden gebruikt voor de huisvesting van elk één persoon die geen onderdeel uitmaakt van het huishouden van de hoofdbewoner en de hoofdbewoner tenminste 50% van de gebruikoppervlak (GBO) bewoont (hospitaregeling).

- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing voor kamerbewoning voor maximaal twee onzelfstandige woonruimten die elk wordt bewoond door maximaal één persoon.

### 16.3.1 Afwijken kamerbewoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.34.13 onder a. voor kamerbewoning voor 3 of maximaal 4 onzelfstandige woonruimten, indien:

- a. na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de beleidsregels van de nota Beleidsregels Woningsplitsing en Kamerbewoning blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan. Wanneer de algemene leefbaarheidstoets of de fysieke leefbaarheidseisen uit de beleidsregels van deze nota wordt gewijzigd of vervangen door een nieuwe nota, dient aan de gewijzigde of nieuwe nota te worden voldaan;
- b. elke onzelfstandige woonruimte wordt bewoond door maximaal één persoon;
- c. de kamerbewoning plaatsvindt in het hoofdgebouw.

### 16.3.2 Afwijken woningsplitsing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.3 onder a. voor woningsplitsing, indien: na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de beleidsregels van de nota Beleidsregels Woningsplitsing en Kamerbewoning blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan. Wanneer de algemene leefbaarheidstoets of de fysieke leefbaarheidseisen uit de beleidsregels van deze nota wordt gewijzigd of vervangen door een nieuwe nota, dient aan de gewijzigde of nieuwe nota te worden voldaan. ~~En;~~ en:

- a. elke woning een minimale gebruiksoppervlakte heeft van 50m<sup>2</sup>, of
- b. twee woningen worden gevormd waarvan één woning een minimale gebruiksoppervlakte heeft van 30m<sup>2</sup> en één woning een minimale gebruiksoppervlakte heeft van 70m<sup>2</sup>.

## 16.4 Parkeren

- a. Een verandering van gebruik, waardoor de parkeerbehoefte voor auto's en/of fietsen toeneemt, is uitsluitend toegestaan als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen overeenkomstig de normen in Bijlage 3 Gebiedsindeling & auto- en fietsparkeernormen.
- b. Parkeergelegenheid voor het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben, die afgestemd zijn op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan, indien de afmetingen bij langsparkeren tenminste 2 m breed bij 5,5 m lang (waarbij de eerste en laatste parkeerplaats 6 m lang zijn) en bij andere parkeervormen tenminste 2,5 m breed en 5 m lang bedragen. In geval van parkeergarages en/of afgesloten parkeerterreinen van 20 of meer parkeerplaatsen gelden de eisen uit de NEN 2443:2013 of een vervangende meer recente regeling ten aanzien van parkeergelegenheid.
- c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bepalingen van het bepaalde in artikel 16.4 onder a mits bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2020. Wanneer deze nota wordt gewijzigd of vervangen door een nieuwe nota, dient aan de gewijzigde of nieuwe nota te worden voldaan.
- d. De in artikel 16.4 onder a of c genoemde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden, tenzij wordt aangetoond dat met minder parkeergelegenheid kan worden volstaan.

## **16.5 Laden en lossen**

- a. Een verandering van gebruik, waardoor de behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen toeneemt, is uitsluitend toegestaan als wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 16.5 onder a, kan een omgevingsvergunning worden verleend:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
  2. voor zover op andere wijze in de nodige ruimte voor het laden of lossen wordt voorzien.

## **Artikel 17 Algemene aanduidingsregels**

### **17.1 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen**

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' kunnen burgemeester en wethouders met het oog op het aspect externe veiligheid, ter verhoging van de veiligheid en zelfredzaamheid van personen in gebouwen en ter verhoging van de bestrijdbaarheid, aan nieuwe functies nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering van gebouwen;
- b. de inrichting van terreinen;
- c. het ontwerp van bouwplattegronden of de indeling van gebouwen;
- d. de plaats, de afmeting en de inrichting van vluchtroutes en nooduitgangen.

#### *17.1.1 Procedure*

Bij het stellen van nadere eisen wordt vooraf advies ingewonnen van de Brandweer Flevoland.

## Artikel 18 Algemene wijzigingsregels op basis van 3.6 lid 1 sub a Wro

### 18.1 Geringe veranderingen

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

### 18.2 Gebiedsindeling en parkeernormen

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen en Bijlage 3 Gebiedsindeling & auto- en fietsparkeernormen te wijzigen, in die zin dat:

- a. de gebiedsindeling wordt gewijzigd;
- b. functies met de daarbij behorende parkeernormen worden gewijzigd, indien nieuwe ontwikkelingen of wet- en regelgeving daartoe aanleiding geven;
- c. nieuwe functies met de daarbij behorende parkeernormen worden toegevoegd.



## **Artikel 19 Algemene [wijzigingsregels](#)[wijzigingsregels](#) op basis van artikel 7c lid 4 jo lid 12 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, zevende tranche**

### **19.1 Wijzigen bijlagen**

Het bevoegd gezag kan artikelen 13.13 tot en met 13.25 en de bijlagen, waaronder ook de beslisbomen, waarnaar in dit bestemmingsplan wordt verwezen, wijzigen naar aanleiding van;

- a. gewijzigde wet- en regelgeving;
- b. gewijzigd beleid en/of gewijzigde richtlijnen.

### **19.2 Wijzigen verordenende regels**

Het bevoegd gezag kan de Verordenende regels wijzigen naar aanleiding van aanpassing van de verordeningen waarnaar in artikel 20 wordt verwezen.

### **19.3 Procedure**

Bij het toepassen van de [wijzingsbevoegdheid](#)[wijzigingsbevoegdheid](#) wordt de procedure gevolgd die is vervat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

## Artikel 20 Verordenende regels

### 20.1 Algemene Plaatselijke Verordening

De Algemene Plaatselijke Verordening is van toepassing met inachtneming van de volgende aanpassingen:

- a. artikel 2.6, in het hele artikel de term 'openbare plaats' vervangen door 'openbare weg';
- b. artikel 4.8 vervangen door:
  1. Het is verboden op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren door middel van een opschrift, aankondiging of afbeelding waardoor het verkeer in gevaar wordt gebracht of ernstige hinder ontstaat voor de omgeving.
  2. Het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

### 20.2 Bouwverordening

De Bouwverordening is alleen van ~~toepassing~~[toepassing](#) voor zover het betreft artikel 2.1.5 (bodemonderzoek) en hoofdstuk 9 (welstand).

## Artikel 21 Van toepassing verklaring

De regels en verbeelding van onderstaande inpassingsplannen blijven onverminderd van toepassing:

<u>IMRO code</u>	<u>Naam inpassingsplan</u>	<u>Vastgesteld</u>
<a href="#">NL.IMRO.0000.EZip16WZEEWOLDE-3004</a>	<a href="#">Rijksinpassingsplan Windpark Zeewolde</a>	<a href="#">14 augustus 2017, gewijzigd 2 maart 2018</a>
<a href="#">EZKip20WZEEWOLDE-3001</a>	<a href="#">Rijksinpassingsplan Partiële herziening Windpark Zeewolde</a>	<a href="#">22 april 2021</a>

## Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

### Artikel [2422](#) Overgangsrecht

#### [2422.1](#) Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### [2422.2](#) Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel [2223](#) Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het 'Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening'.

—