

GEMEENTE BELLINGWEDDE 03-04-04 / 06-03-07
BESTEMMINGSPLAN KLEIN ULSDA

VOORSCHRIFTEN

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD	1
Artikel 1: Begripsbepalingen	1
Artikel 2: Wijze van meten	6
Artikel 3: Beschrijving in Hoofdlijnen	7
2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	14
Artikel 4: Woondoeleinden	14
Artikel 5: Tuin	17
Artikel 6: Gemengde doeleinden	18
Artikel 7: Agrarisch gebied met een open landschap	20
Artikel 8: Cultuurgrond	22
Artikel 9: Openbare nutsdoeleinden	24
Artikel 10: Doeleinden van verkeer en verblijf	25
Artikel 11: Verkeersdoeleinden	26
Artikel 12: Water	28
3. AANVULLENDE BESTEMMING	30
Artikel 13: Waterbouwkundige doeleinden	30
4. OVERIGE BEPALINGEN	31
Artikel 14: Anti-dubbeltelbepaling	31
Artikel 15: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	32
Artikel 16: Algemene vrijstellingsbevoegdheid	33
Artikel 17: Gebruiksbeepaling	34
Artikel 18: Overgangsbepalingen	35
Artikel 19: Strafbepaling	36
Artikel 20: Slotbepaling	37

Bijlage 1 **Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Bijlage 2 **Lijst met toelaatbare vormen van bedrijvigheid bij de
bestemming “Gemengde doeleinden”**

1. INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Bestemmingsplan Klein Ulsda van de gemeente Bellingwedde;
2. de kaart:
de kaart van het Bestemmingsplan Klein Ulsda bestaande uit één kaartblad en het bijbehorende renvooi;
3. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
4. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
5. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
6. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
7. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
8. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. bouwvlak:
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangegeleid waarop gebouwen zijn toegelaten;
10. bouwgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
11. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
12. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

13. gevelbouwgrens:
de als zodanig op de kaart aangegeven bouwgrens;
14. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
15. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
16. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
17. bijgebouw:
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
18. woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
19. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dat naar de aard en de inrichting uitsluitend is bedoeld voor permanente bewoning;
20. recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van het weekend- en/of verblijfsrecreatie;
21. permanente bewoning:
bewoning binnen de vaste woonplaats;
22. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;

23. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
24. productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
25. horecabedrijf en/of -instelling:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
26. erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
27. complementair daghorecabedrijf:
een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan met name dagrecreanten, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
28. restaurant:
een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van maaltijden en dranken;
29. cafeteria:
een horecabedrijf waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van eenvoudige etenswaren en dranken, en naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, zoals snackbars en lunchrooms;
30. café:
een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie overdag en gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich zowel binnen als buiten (terras) de lokaliteit volstrekt;

31. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, privéclub of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
32. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
33. kampeermiddel:
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
34. kampeerterrein:
een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;
35. (dag)recreatief medegebruik:
een (dag)recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
36. aan-huis-verbonden beroep:
een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;
37. cultuurgrond:
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;
38. landschappelijke waarden:
de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;
39. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
40. kap:
een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

41. peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in het water wordt gebouwd:
 - het Normaal Amsterdams Peil.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de (bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
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, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen en wolfseinden niet meegerekend;
3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:
de kortste afstand vanaf enig punt van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens;
4. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
5. de oppervlakte van een bouwwerk:
buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1,00 m boven peil meegerekend.

Artikel 3: Beschrijving in Hoofdpijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen, uitgaande van de in de toelichting omschreven huidige situatie, met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdpijnen is beschreven.

1. Instructies

1. 1. Bebouwde ruimte

- * Behalve met dit plan zal een goede beeldkwaliteit worden nagestreefd door middel van het welstandstoezicht. Waar aan de bebouwing en aan het bebouwingsbeeld extra eisen moeten worden gesteld aan de situering, vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling zal, voorzover met deze eisen bij de toetsing aan dit plan geen rekening kan worden gehouden, de naleving van deze eisen worden nagestreefd bij de beoordeling of een gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarbij zal tevens gelet worden op de bijdrage die een pand levert aan het totale bebouwingsbeeld.

1. 2. Openbare ruimte

- * De opgaande boombeplanting dient gehandhaafd te blijven en waar nodig versterkt.

1. 3. Agrarisch gebruik

- * Er wordt gestreefd naar een verdere landbouwkundige verbetering door middel van inrichtings- en andere activiteiten. Dit zal met name gebeuren met behulp van het instrumentarium van de *Landinrichtingswet*.
- * De regeling van de agrarische bedrijfsvoering zal naast het bestemmingsplan geschieden door middel van de milieu- en mestwetgeving. Dit geldt in het bijzonder voor de niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren (als intensieve veehouderij).
- * Voorzover ten behoeve van meerdere werken, zoals ruilverkaveling- c.q. landinrichtingswerken, een aanlegvergunning nodig is, kan deze gecombineerd worden verleend voor meerdere activiteiten gezamenlijk.

1. 4. Waterhuishouding en dijkbeheer

- * Om een goede waterhuishouding in het gebied te waarborgen, zal bij activiteiten die invloed kunnen hebben op de waterhuishouding, overleg gepleegd worden met het Waterschap Hunze en Aa's.

1. 5. Soortenbescherming flora en fauna

- * Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten, zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de te beschermen soorten zoals aangewezen in de Habitatrictlijn. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermende soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing krachtens de Flora- en faunawet.

1. 6. Landschap

- * Gestreefd wordt naar het behoud en herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het open landschap (dijkenlandschap). Afstemming vindt mede plaats op het gemeentelijk *Landschapsbeleidsplan Bellingwedde* (1990) en het *Bestemmingsplan Buitengebied* (1998).
- * Het behoud van de waardevolle boombeplanting zal, behalve door het toepasselijke aanlegvergunningstelsel, door middel van de bepaling omtrent het kappen van beplantingen in de *Algemene Plaatselijke Verordening* worden geregeld.
- * Nieuwe elementen in het landschap dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden in de omgeving, hetzij door afschermende beplanting, hetzij door een verantwoorde situering of vormgeving.

2. Toetsingscriteria voor ontwikkeling en beheer

Bij de toetsing van activiteiten aan het plan zal worden getoetst aan onder meer de volgende specifieke en algemene criteria.

2. 1. Specifieke criteria

2. 1. 1 Woonfunctie

- * Bepalend voor de toelaatbaarheid van vergunningsplichtige werken en werkzaamheden in het gebied, zijn in de eerste plaats de gevolgen die deze hebben voor het straatbeeld. Daarnaast wordt beoordeeld in hoeverre de verandering past binnen het streven naar herstel van de ruimtelijke waarden.
Incidentele opvulling van het bestaande bebouwingspatroon is mogelijk daar waar deze bijdraagt aan de kwalitatieve versterking van de historisch-ruimtelijke structuur van het dorp.

Hoofdgebouwen

- * Bij verbouw en uitbreiding van hoofdgebouwen zal in het algemeen de bebouwingsstructuur van de omgeving richtinggevend zijn. De bebouwing dient aan te sluiten op de ruimtelijke structuur en het daarmee samenhangende bebouwingspatroon van het dorp. Daarnaast wordt gelet op de aansluiting op de aanwezige hoofdvorm van het pand zelf.

In zijn algemeenheid geldt dat bij een vrijstelling voor vergroting van het hoofdgebouw de woontechnische noodzaak aantoonbaar moet zijn. Tevens kan de vrijstelling worden toegepast ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het hoofdgebouw. Zij kan worden verleend onder de voorwaarde dat een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing wordt gegarandeerd.

- * De vrijstelling voor de overschrijding van bouwgrenzen ten behoeve van overstekende bouwonderdelen, zal moeten worden beoordeeld op de gevolgen voor het straat- en bebouwingsbeeld.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

- * Bij de bouw van aan- en uitbouwen (extra slaapkamer, bijkeuken, serre, e.d.) en bijgebouwen (opzichzelfstaande garage of berging, e.d.) moet, behalve aan de kwantitatieve bebouwingsregelingen, in principe aan de volgende eisen worden voldaan:

- in het algemeen wordt gestreefd naar een herkenbaar onderscheid tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds;
- de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen mogen niet het straatbeeld domineren en hoofdgebouwen mogen niet aan het straatbeeld worden onttrokken.

Bij de vrijstelling voor de vergroting van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gelet op de volgende aspecten:

- een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing dient te worden gegarandeerd;
- er moet sprake zijn van een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten functies (bijvoorbeeld extra woonruimte op de begane grond voor (een) gehandicapte(n) of een agrarische neven- of hobby-activiteit), dan wel moet er sprake zijn van de situatie dat de gewenste uitbreiding van een hoofdgebouw afgewezen moet worden, gelet op het straat- en bebouwingsbeeld;
- bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie moet aantoonbaar zijn dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
- vrijstelling ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een anderszins toegestane bedrijfsfunctie kan alleen worden toegepast als het om een bedrijfstechnisch aantoonbare noodzaak tot uitbreiding gaat.

2. 1. 2 Karakteristieke waarden

- * Bij de beoordeling van bouwplannen zal er op worden gelet dat de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw zoveel mogelijk intact blijft.
- * Als blijkt dat een karakteristieke hoofdvorm niet te handhaven is in relatie tot de functie die het pand moet vervullen, dan kan de aanduiding "karakteristiek" van de kaart worden verwijderd.
- * Sloop van het karakteristieke pand kan worden toegestaan indien:
 - de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
 - de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven;
 - het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

2. 1. 3 Agrarisch gebied

-Recreatief medegebruik-

- * Het recreatief medegebruik zal uitsluitend bestaan uit dagrecreatieve voorzieningen (picknickplaatsen, fiets- en wandelroutes, e.d.). De aanleg hiervan mag geen onevenredige afbreuk doen aan de landschappelijke waarden van het gebied.

-Aanlegvergunningenstelsel-

- * Voor de toetsing van aanlegvergunningsplichtige activiteiten ten behoeve van een bepaalde functie, wordt uitgegaan van het beginsel dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de landschapsfunctie.
- * Voor de toetsing van aanlegvergunningsplichtige activiteiten vanuit de toegevoegde functies (recreatie, infrastructuur, e.d.) geldt dat de activiteiten kunnen plaatsvinden wanneer geen of slechts marginale schade aan de basisfunctie (landschap) wordt toegebracht. Zij zijn ondergeschikt aan de basisfunctie. Door het stellen van voorwaarden kan eventuele schade voorkomen of zoveel mogelijk worden beperkt. Voor toetsing van toegevoegde functies onderling wordt uitgegaan van nevenschiktheid.

2. 1. 4 Landschap

- * Ter aansluiting op het beleid in het aangrenzende buitengebied wordt gestreefd naar herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het aan het dorp grenzende open dijkenlandschap.

- * In voorkomend geval zal ook door middel van het *Landschapsbeleidsplan Bellingwedde* (1990) en het plan *Herinrichting deelgebied Westervolde* (1993) het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden worden nagestreefd.
- * Nieuwe elementen in het landschap dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden in de omgeving, hetzij door afscherpende beplanting, hetzij door een verantwoorde situering of vormgeving.

2. 1. 5 Vaarwegen/Waterhuishouding

- * Er wordt gestreefd naar afstemming van het integraal waterbeheer op de in de bestemming omschreven doeleinden. Dit zal geschieden in het kader van de *Wet op de Waterhuishouding* en het op grond daarvan totstandgekomen Provinciaal Omgevingsplan Groningen "*Koersen op Karakter*", waarvan een Waterhuishoudingsplan deel uitmaakt. De primaire taak voor het waterbeheer wordt hierbij ingenomen door het waterschap Hunze en Aa's.
De gemeente zal door middel van overleg met het waterschap en de provincie trachten afstemming te bereiken tussen waterbeheersplannen en het bestemmingsplan.
- * Teneinde een goede waterhuishouding in het gebied te waarborgen, zal bij activiteiten die hierop inbreuk kunnen doen, overleg gepleegd worden met het Waterschap Hunze en Aa's.
- * Bij activiteiten nabij hoofdwaterlossingen dient rekening te worden gehouden met de door het Waterschap Hunze en Aa's aangegeven obstakelvrije zones uit de oever van een watergang, tenzij via overleg met het waterschap een andere regeling is overeengekomen.
- * Bij de situering van bebouwing langs vaarwegen, met name langs de Westervoldse Aa, zal rekening worden gehouden met de beheers- en veiligheidszones die voortvloeien uit hierop betrekking hebbende provinciale verordeningen.

2. 1. 6 Infrastructurele voorzieningen

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van infrastructurele voorzieningen (voet- en rijwielpaden, kavelpaden en wegen) zal worden nagegaan in hoeverre er een noodzaak bestaat, uit oogpunt van verkeersafwikkeling, deze voorzieningen te realiseren. Is deze noodzaak aanwezig, dan dient te worden bekeken hoe een te grote inbreuk op de gebiedskenmerken kan worden voorkomen. In het algemeen dienen de cultuurhistorische, archeologische en ecologische waarden van een gebied zoveel mogelijk te worden ontzien. Bij de aanleg van paden en wegen dienen zoveel mogelijk bestaande perceelscheidingen te worden gevolgd.

2. 2. Algemene criteria

- * Geen onevenredige afbreuk instructies:
aan de in lid 1 genoemde instructies mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.
- * Rangorde:
ondergeschikte doeleinden mogen geen ernstige afbreuk doen aan bovengeschiedte doeleinden. Onder- en bovengeschiedte doeleinden mogen geen onevenredige afbreuk aan elkaar doen.
- * Straat- en bebouwingsbeeld:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:
 - een goede verhouding tussen bouwmasa en open ruimte;
 - een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
 - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- * Woonsituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.
- * Verkeersveiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie, door het garanderen van vrije uitzichtshoeken bij kruisingen van wegen en bij uitritten.
- * Sociale veiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

- * Milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.
In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo min mogelijk wordt beperkt.
Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies erop te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo min mogelijk in hun functioneren worden beperkt.
- * Gebruiksmogelijkheden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.
- * Landschappelijke waarden:
ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot-stand-brengen van de landschappelijke waarden van het gebied.
- * Cultuurhistorische waarden:
ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden van de cultuurhistorische waarden van het gebied.
- * Archeologische waarden:
ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden van de archeologische waarden van het gebied.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4: Woondoeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. woonhuizen, al dan niet in combinatie met:
 - a. ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in bijlage 1;
 - b. een privéclub, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "privéclub toegestaan";
 2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
en in beperkte mate voor:
 3. woonstraten en paden;
 4. parkeervoorzieningen;
 5. groenvoorzieningen;
 6. water;
- met de daarbijbehorende:
7. tuinen en erven;
 8. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - c. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
 - d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
 - e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
 - f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
 - g. indien een gevelbouwgrens is aangegeven, zal (zullen) per hoofdgebouw één (of meer) gevel(s) in de gevelbouwgrens worden gebouwd;
 - h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen.
2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van gronden met de bestemming "Tuin", bedragen;
 - d. de goothoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - e. de dakhelling van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 45° bedragen;
 - f. de afstand van de vrijstaande bijgebouwen tot de hoofdgebouwen zal ten hoogste 25,00 m bedragen;
 - g. de afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. er mogen geen reclamemasten worden gebouwd;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 2.2.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

- D. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, vrijstelling verlenen van:
- 1. het bepaalde in lid B sub 1 onder b en toestaan dat de hoofdgebouwen in beperkte mate buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - a. de oppervlakte van het hoofdgebouw ten hoogste 30% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen;
 - b. indien een gevelbouwgrens is aangegeven, de gevelbouwgrens of het verlengde daarvan niet wordt overschreden;
 - c. de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - 2. het bepaalde in lid B sub 1 onder d en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 6,00 m;
 - 3. het bepaalde in lid B sub 1 onder e en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;

4. het bepaalde in lid B sub 1 onder f en sub 2 onder e en toestaan dat de dakhelling van gebouwen wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
5. het bepaalde in lid B sub 1 onder h en sub 2 onder g en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
6. het bepaalde in lid B sub 2 onder a en toestaan dat de aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel in het verlengde daarvan worden gebouwd;
7. het bepaalde in lid B sub 2 onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw ten behoeve van de woonfunctie wordt vergroot tot ten hoogste 100 m²;
8. het bepaalde in lid B sub 2 onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
 - de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een anderszins krachtens deze bestemming toegelaten (bedrijfs)functie.

Strijdig gebruik

- E. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 17 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
 2. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van detailhandel, anders dan in de vorm van productiegebonden detailhandel;
 3. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een in lid A sub 1 onder a genoemde functie, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;

Wijzigingsbevoegdheid

- F. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, het plan wijzigen in die zin dat:
- de aanduiding "privéclub toegestaan" van de kaart wordt verwijderd.

Artikel 5: Tuin

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. voortuinen en zijtuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen;
 2. erkers;
- en in beperkte mate voor:
3. woonstraten en paden;
 4. groenvoorzieningen;
 5. waterlopen en waterpartijen;
- met de daarbijbehorende:
6. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. als gebouw mogen uitsluitend erkers bij woonhuizen worden gebouwd;
 - b. de diepte van een erker zal ten hoogste 1,50 m bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
 - c. de diepte van erker zal ten hoogste 50% van de diepte van de tuin waarin gebouwd, bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
 - d. een erker zal over ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel van een woonhuis worden gebouwd;
 - e. de hoogte van een erker zal ten hoogste gelijk zijn aan de eerste bouwlaag van het woonhuis.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal per woonhuis ten hoogste 2 m² bedragen;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 2.2.

Artikel 6: Gemengde doeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor gemengde doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. woonhuizen al dan niet in combinatie met:
 - a. recreatieve dienstverlenende bedrijven, ambachtelijke bedrijvigheid, kunstnijverheidsbedrijven en bezoekerstuinen die zijn genoemd in bijlage 2;
 - b. logiesverstrekking;
 - c. complementaire daghorecabedrijven;
 - d. productiegebonden detailhandel;waarbij, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', de bestaande hoofdvorm van het gebouw wordt nagestreefd.
 - en in beperkte mate voor:
 2. tuinen en erven;
 3. woonstraten en paden;
 4. parkeervoorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "parkeren toegestaan";
 5. groenvoorzieningen;
 6. water;
 - met de daarbijbehorende:
 7. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
 - c. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
 - d. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
 - e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
 - f. indien een gevelbouwgrens is aangegeven, zal (zullen) per hoofdgebouw één (of meer) gevel(s) in de gevelbouwgrens worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. er mogen geen reclamemasten worden gebouwd;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 2.2.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

- D. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
- het bepaalde in lid B sub 1 onder e en toestaan dat de dakhelling van gebouwen wordt verhoogd tot ten hoogste 80°.

Aanlegvergunningen

- E. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het slopen van gebouwen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek";
 - b. het verwijderen van erfbeplanting.
2. Het in lid E sub 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Strijdig gebruik

- F. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 17 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
- 1. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecabedrijven anders dan complementaire daghorecabedrijven;
 - 2. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van parkeervoorzieningen, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "parkeren toegestaan".

Wijzigingsbevoegdheid

- G. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, het plan wijzigen in die zin dat:
- de aanduiding "karakteristiek" van de kaart wordt verwijderd.

Artikel 7: Agrarisch gebied met een open landschap

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de plankaart voor agrarisch gebied met een open landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 2. waterhuishoudkundige doeleinden;
- met daaraan ondergeschikt:
3. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het open landschap;
 4. openbare nutsvoorzieningen;
 5. recreatief medegebruik;
 6. infrastructurele voorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
7. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. er mogen geen reclamemasten worden gebouwd;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 2.2.

Aanlegvergunningen

- D. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het verwijderen van erfbeplanting,
 - b. het planten en/of verwijderen van bebossing over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 - c. het dempen, graven, verdiepen en verbreden van sloten en andere watergangen;
 - d. het aanleggen, verharderen en/of verbreden van rijwiel-, voet- en ruitpaden;
 - e. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen;

- f. het verrichten van exploitatieboringen en/of seismologisch onderzoek;
 - g. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen.
- 2. Het in lid D sub 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.
- 3. Het in lid D sub 1 onder a en b vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden waarvoor:
 - reeds een kapvergunning is verleend op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

Strijdig gebruik

- E. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 17 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het opslaan van mest;
 - 2. het gebruik van de gronden ten behoeve van houtteelt.

Vrijstelling van de gebruiksbepaling

- F. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
 - het bepaalde in lid E sub 1 juncto artikel 17 lid A en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor het opslaan van mest.

Artikel 8: Cultuurgrond

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor cultuurgrond aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. cultuurgrond;
- en in beperkte mate voor:
2. water;
- met de daarbijbehorende:
3. paden;
 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. er mogen geen reclamemasten worden gebouwd;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 2.2.

Strijdig gebruik

- D. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 17 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
1. het storten van puin en afvalstoffen;
 2. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
 3. het opslaan van mest.

Aanlegvergunningen

- E. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het planten en/of verwijderen van bebossing over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 - b. het dempen, graven, verdiepen en verbreden van sloten en andere watergangen;

- c. het aanleggen, verharden en/of verbreden van rijwiel-, voet- en ruiterspaden;
 - d. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen;
 - e. het verrichten van exploitatieboringen en/of seismologisch onderzoek;
 - f. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen.
2. Het in lid E sub 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
3. Het in lid E sub 1 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden waarvoor:
- reeds een kapvergunning is verleend op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

Artikel 9: Openbare nutsdoeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor openbare nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformator-gebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening (niet zijnde gasdrukregel- en meetstations), naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;
met de daarbijbehorende:
 2. erven en terreinen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de hoogte van gebouwen zal ten hoogste 3,50 m bedragen.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. er mogen geen reclamemasten worden gebouwd;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 2.2.

Artikel 10: Doeleinden van verkeer en verblijf**Bestemmingsomschrijving**

- A. De op de kaart voor doeleinden van verkeer en verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. woonstraten;
 2. paden;
 3. parkeervoorzieningen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. beplanting en bebossing;
 6. water;
- en in beperkte mate voor:
7. tuinen en erven;
- met de daarbijbehorende:
8. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. er mogen geen reclamemasten worden gebouwd;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 2.2.

Artikel 11: Verkeersdoeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. wegen;
 2. straten en paden;
- waarbij wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer;
- en in beperkte mate voor:
3. groenvoorzieningen;
 4. tuinen en erven;
 5. water;
- met de daarbijbehorende:
6. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. er mogen geen reclamemasten worden gebouwd;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 2.2.

Strijdig gebruik

- D. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 17 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
- het aanleggen van wegen en paden of anderszins inrichten van het bestemmingsvlak in afwijking van het op de kaart aangegeven dwarsprofiel.

Vrijstelling van de gebruiksbepaling

- E. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, vrijstelling verlenen van:
- het bepaalde in lid D juncto artikel 17 lid A en toestaan dat wordt afgeweken van het op de kaart aangegeven dwarsprofiel, mits hierdoor geen wezenlijke verslechtering van de geluidssituatie optreedt.

Artikel 12: Water

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. vaarten, sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
 - en in beperkte mate voor:
 2. recreatief medegebruik;
 3. een dijk;
 4. kaden en oeverstroken;
 5. bermen en beplanting;
 - met de daarbijbehorende:
 6. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. er mogen geen reclamemasten worden gebouwd;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 2.2.

Aanlegvergunningen

- D. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het dempen van vaarten en sloten;
 - b. het aanbrengen van wal- en oeverbeschoeiingen;
 - c. het vergraven van oevers;
 - d. het afgraven van de dijk;
 - e. het aanbrengen van duikers;
 - f. het aanbrengen van dagrecreatieve voorzieningen.
2. Het bepaalde in lid D sub 1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
- a. het normale onderhoud betreffen;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3. AANVULLENDE BESTEMMING

Artikel 13: Waterbouwkundige doeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor waterbouwkundige doeleinden aangewezen gronden zijn, naast de andere op de kaart voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor:
1. werken ten behoeve van de waterkering en -geleiding;
 2. het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden; met de daarbijbehorende:
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. er mogen geen reclamemasten worden gebouwd;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 2.2.

Aanlegvergunningen

- D. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
- a. het ophogen en afgraven van gronden;
 - b. het aanbrengen van beplanting.
2. Het in lid D sub 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 14: Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 15: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

1. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
2. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
3. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
4. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
5. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
6. de ruimte tussen bouwwerken; en
7. erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 16: Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:

1. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
3. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
4. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van antennemasten wordt vergroot tot ten hoogste 25,00 m;
5. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, met uitzondering van reclamemasten, welke ten hoogste 6,00 m zullen bedragen;
6. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. uithangborden;
 - c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - d. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend.
7. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, liftschachten, luchtkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 - a. deze vergroting niet meer dan 20 m² per plaatselijke verhoging bedraagt;
 - b. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 17: Gebruiksbeplanning

- A. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen.
- B. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid A, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strijdig gebruik

- C. Tot een strijdig gebruik als bedoeld in lid A wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 - 2. het storten van puin en afvalstoffen;
 - 3. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
 - 4. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 - 5. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "privéclub toegestaan".

Artikel 18: Overgangsbepalingen**Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

- A. Bouwwerken, welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het gestelde bij of krachtens de woningwet en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

Vrijstellingsbepaling

- B. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid A dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van in lid A toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10%.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

- C. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

- D. Lid A is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- E. Lid C is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19: Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

artikel 17 lid A,

ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken,

en

artikel 6 lid E,

artikel 7 lid D,

artikel 8 lid E,

artikel 12 lid D,

artikel 13 lid D,

ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden,

wordt als strafbaar feit aangemerkt in de zin van

artikel 1a, onder 2° van Wet op de economische delicten.

Artikel 20: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Voorschriften deel uitmakende van het
Bestemmingsplan Klein Ulsda van de gemeente Bellingwedde.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 22 februari 2007.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

BIJLAGE 1

**Lijst met kleinschalige
bedrijfsmatige activiteiten**

LIJST MET KLEINSCHALIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstoffeerderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureau's

reclame-ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening, waaronder:

kappersbedrijf/ hondentrimsalon
schoonheidssalon
pedicure

Onderwijs

autorijsschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

===

BIJLAGE 2

**Lijst met toelaatbare vormen
van bedrijvigheid bij de
bestemming “Gemengde doel-
einden”**

LIJST MET TOELAATBARE VORMEN VAN BEDRIJVGHEID BIJ DE BESTEMMING 'GEMENGDE DOELEINDEN'

(Op basis van de indeling hoofdgroepen Basiszoneringslijst VNG)
(maximaal milieucategorie 2)
(beperkt publieksaantrekkend)

Kleinschalige horeca

(daghoreca als eethuisjes, theeschenkerij)

Recreatieve dienstverlening

(verhuur van sport- en recreatie-artikelen; botenverhuurbedrijven, huifkar- en paardenverhuurbedrijven; instellingen op het gebied van recreatie, natuur- en landschapsbehoud)

Kleinschalige verblijfsrecreatie

(pensions, logies met ontbijt)

Ambachtelijke nijverheid

ambachtelijke speelgoedmakerij en houtbewerking
ambachtelijke productie van souvenirs
ambachtelijke bewerking van streekeigen producten

Sociaal-culturele activiteiten, kunstnijverheid c.a.

ateliers voor kunst
expositieruimtes (kunst, collecties)
kunstgalerieën
bezoekerstuinen

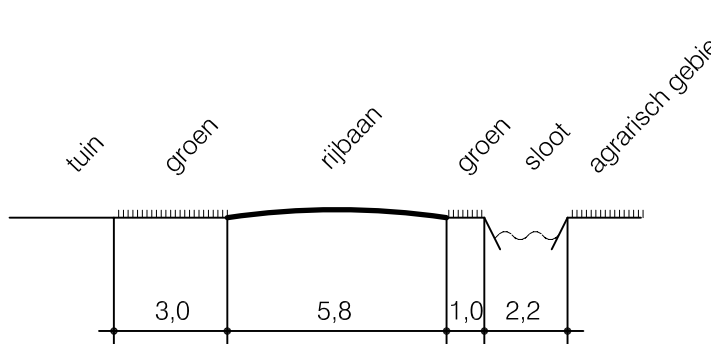
Specifieke detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

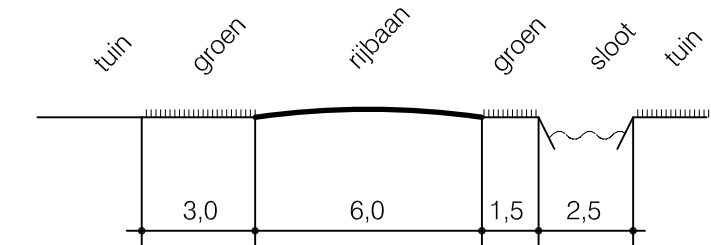
===



DWARSPROFIELEN (schaal 1:200, maten in meters)

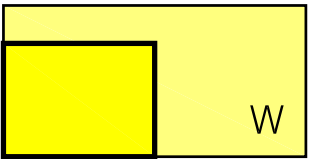


Profiel A



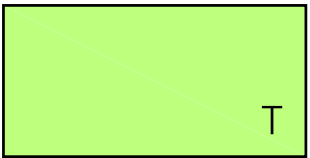
Profiel B

BESTEMMINGEN



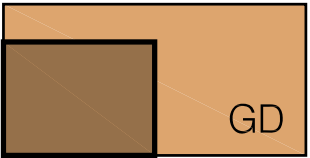
WOONDOELEINDEN
privéclub toegestaan

4



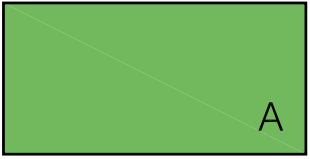
TUIN

5

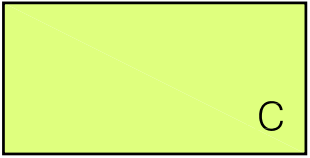


GEMENGDE DOELEINDEN
karakteristiek
parkeren toegestaan

6

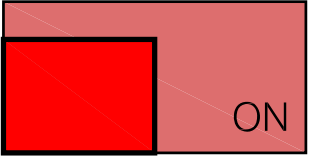


AGRARISCH GEBIED MET EEN OPEN LANDSCHAP



CULTUURGROND

8



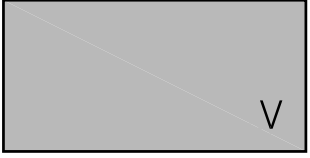
OPENBARE NUTSDOELEINDEN

9



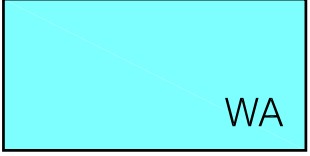
DOELEINDEN VAN VERKEER EN VERBLIJF

10



VERKEERSDOELEINDEN

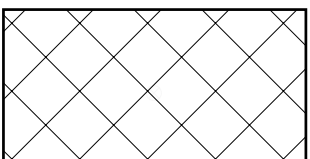
11



WATER

12

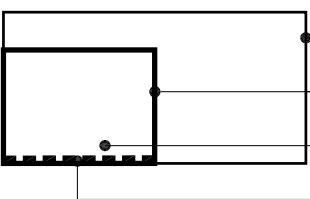
AANVULLENDE BESTEMMING



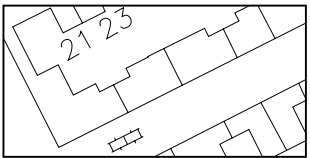
WATERBOUWKUNDIGE DOELEINDEN

13

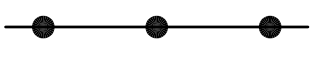
VERKLARING



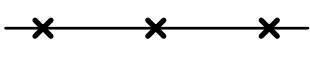
BESTEMMINGSGRENS
BOUWGRENS
BOUWVLAK
GEVELBOUWGRENS



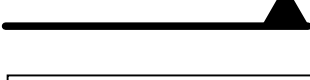
ONDERGROND ONTLEEND AAN DE GBKN



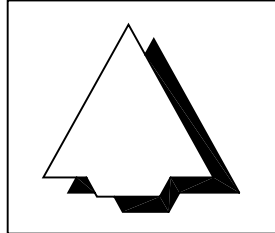
GRENS VAN HET PLAN



GEMEENTEGRENS



AANDUIDING DWARSPROFIEL



GEMEENTE BELLINGWEDDE
BESTEMMINGSPPLAN KLEIN ULSDA

schaal 1: 1000
code 03-04-04
06-03-07

get. TTE / RDL
formaat 760 x 560 mm

buro vijf bv
stania state
rengersweg 98
postbus 81
9062 zj oenkerk
tel. 058-2562525*
fax 058-2564040
e-mail info@burovijn.nl
internet http://www.burovijn.nl

