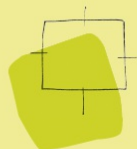


bestemmingsplan
Allardsoogsterweg 9A
Zevenhuizen

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Allardsoogsterweg 9A Zevenhuizen

ontwerp 08-07-2021

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Wonen	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 5	Algemene bouwregels	21
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 8	Algemene procedureregels	29
Artikel 9	Overige regels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 10	Overgangsrecht	33
Artikel 11	Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Allardsoogsterweg 9A Zevenhuizen met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPBG21POST1-OW01 van de gemeente Westerkwartier;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden beroep:

- a. zakelijke en persoonlijke dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of personen zoals administratiekantoor, advocatenkantoor, reisbureau, artspraktijk, schoonheidssalon, kapsalon, en dergelijke, al dan niet met hieraan ondergeschikte detailhandel;
- b. praktijkpand, praktijkruimte, kantoor, atelier: een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat door de indeling en inrichting bestemd is als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor medische, administratieve, artistieke, ambachtelijke en daarmee gelijk te stellen beroepen, al dan niet in combinatie met hieraan ondergeschikte detailhandel;

mits de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 afhaalpunt:

een locatie waar de consument uitsluitend via internethandel bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.9 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, welk verblijf en ontbijt moeten plaatsvinden in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;

1.10 bedrijf:

een bedrijfseconomische eenheid, gericht op het behalen van winst; onder eenheid worden ook verstaan rechtspersonen die ruimtelijk als één bedrijf optreden;

1.11 bedrijfsmatig:

gericht op het behalen van winst;

1.12 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 bestaand:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing (de maatvoering van een bouwwerk, de afstand tot een bouwwerk of een te bebouwen percentage) die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht, of een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

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

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 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;

1.21 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

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

1.22 chalet:

- een gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;
- een stacaravan met een oppervlakte groter dan 40 m²;

1.23 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.24 daghoreca:

een horecabedrijf dat in hoofdzaak kleine maaltijden, broodjes, gebak, koffie, thee en niet-alcoholische (fris)dranken verstrekt en dat qua openingstijden vergelijkbaar is met die van de detailhandel;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 detailhandel:

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

1.27 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;

1.28 dienstverlening:

het verlenen van economische , openbare en/of maatschappelijke diensten aan derden;

1.29 erf:

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

1.30 gebouw:

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

1.31 hobbymatig agrarisch gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren (niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij, een bollenteeltbedrijf of een vis- of wormenkwekerij) op niet bedrijfsmatige wijze;

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.33 (horeca)bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, met uitzondering van een discotheek;

1.34 huishouden:

één of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn;

1.35 internethandel:

handel in goederen en/of diensten die plaatsvindt via het internet;

1.36 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan, dan wel enig ander onderkomen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, dat is bedoeld om te kunnen worden verplaatst;

1.37 kleinschalig kampeerterrein:

een kampeerterrein met een oppervlakte van niet meer dan 5.000 m² én voor maximaal 25 kampeermiddelen (tenten, vouwwagens, campers, toercaravans of huifkarren) gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.38 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.39 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de geologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.40 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.41 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden, dan wel met ten hoogste één wand;

1.42 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;

1.43 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. 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;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijke niveau ten opzichte van het Nieuw Amsterdams Peil;

1.44 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.45 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.46 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 stacaravan:

een caravan die als bouwwerk is aan te merken, die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die als één geheel te verplaatsen is;

1.48 trekkershut:

een kleinschalig gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor kortdurend recreatief nachtverblijf;

1.49 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, bij onduidelijkheid daarover, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.50 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.51 woonhuis:

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 *De dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.2 *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.

2.1.3 *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.

2.1.4 *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.

2.1.5 *De oppervlakte van een bouwwerk:*

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en erkers buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven, met dien verstande dat:

- a. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- b. de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- c. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik;
- d. per bouwperceel niet meer dan 1 hobbymatige paardenbak voor eigen gebruik is toegestaan met een oppervlak van ten hoogste 800 m², waarvoor geldt dat de afstand tussen de paardenbak en een woning van derden niet minder dan 25 m mag bedragen;
- e. de woning en/of bijbehorende bouwwerken mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- f. de gronden mede zijn bestemd voor een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 70 m²;
 2. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke grondoppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken;
 3. internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid en zonder afhaalpunt is toegestaan;
 4. buitenopslag niet is toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. wegen, straten en paden.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat:

- a. deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en van het bepaalde in Artikel 5 Algemene bouwregels;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 300 m².

3.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 woonhuis worden gebouwd;
- b. het woonhuis wordt gesitueerd en georiënteerd conform het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijke inrichtingsplan;
- c. het woonhuis wordt gebouwd binnen een zone van 20 m diep, gemeten vanuit de voorgevel;
- d. de grondoppervlakte mag niet meer bedragen dan 125 m²;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, waarbij de afstand tot de voorgevel en het verlengde daarvan niet minder dan 2 meter mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 45 m²;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 130 m²;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van (aangebouwde en vrijstaande) bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 175 m², met dien verstande dat indien nevenactiviteiten zijn toegestaan, de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan de in 3.2.1 genoemde oppervlakte;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van lid 3.1, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg, inachtneming en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan in overeenstemming met het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijke inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inrichting;
- b. buitenopslag;
- c. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zolang de bestaande bedrijfsbebouwing niet is gesloopt.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.1 onder e, ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bed & breakfast groter dan 50 m², mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een bed & breakfast ten hoogste 250 m² bedraagt, dan wel maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bebouwing op het perceel;
 2. het parkeren van de gasten van de bed & breakfast op eigen erf plaatsvindt;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- a. 3.1 ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
 1. het kampeerterrein een maximum oppervlakte van 0,5 hectare heeft en maximaal 25 kampeerplaatsen;
 2. de afstand van het kampeerterrein tot aan het naastgelegen bestemmingsvlak, niet zijnde het bestemmingsvlak waarbij het kampeerterrein behoort, minimaal 50 meter bedraagt;
 3. het kampeerterrein aansluit aan de woonbebouwing van de beheerder;
 4. de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein maximaal 50 m² is; de bebouwing dient aan te sluiten bij de reeds bestaande bebouwing;
 5. er geen chalets, trekkershutten en stacaravans zijn toegestaan;
 6. wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
 7. de exploitatie tijdens het jaar plaatsvindt tussen 15 maart en 31 oktober;

8. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, parkeren op eigen terrein plaatsvindt en onderdeel is van de landschappelijke inpassing.

3.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 7.2 Afwegingskader.

3.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in 8.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Bebouwingsgrenzen

5.1.1 *Afstand tot wegas*

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen dienen bij de bouw van gebouwen de volgende afstanden tot de as van de weg in acht te worden genomen:

- a. wegen in overige bestemmingen 10 m.

5.1.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouder kunnen afwijken van het bepaalde in 5.1.1, indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

5.2 Reclamemasten

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen geldt dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

5.3 Lichtmasten

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen geldt dat lichtmasten:

- a. niet mogen worden opgericht binnen een afstand van 100 m van de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Natuur - Agrarisch' ;
- b. een bouwhoogte mogen hebben van niet meer dan 6 m.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

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

- a. het uitvoeren van de in de Bijlage 2 Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een "S" is vermeld;
- b. het uitvoeren van de in de Bijlage 2 Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover deze de aan de gronden toegekende te behouden en/of te beschermen waarden onevenredig aantasten, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden onevenredig verkleinen;
- c. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor de opslag van hooibalen;
- d. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale, ter plaatse toegestane bedrijfsvoering;
- e. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden als paardenbak, renbaan of menterrein, tenzij dat uitdrukkelijk is toegestaan;
- f. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van gemotoriseerde of gemechaniseerde sporten;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van boerderijkamers, recreatiewoningen, groepsaccommodaties, chalets, stacaravans, trekkershutten, toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren en andere recreatieobjecten voor permanente bewoning;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- j. het gebruiken of laten gebruiken van (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken voor bewoning door een ander huishouden dan het huishouden dat de woning bewoont.

6.1.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het uitvoeren van de in de Bijlage 2 Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een "T" is vermeld;
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift een omgevingsvergunning is vereist en deze is verleend;
- c. het gebruik van gronden en gebouwen voor daghoreca, waaronder wordt verstaan het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, daar waar bij de hoofdfunctie de nevenactiviteit bed and breakfast is toegestaan;
- d. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en/of leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 - 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 - 3. hoogspanningsleidingen;
 - 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

6.1.2 Afstemmingsregel

Indien in de Bijlage 2 Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden voor bepaalde gronden een "S" en/of een "A" en/of een "T" zijn vermeld, geldt dat het meeste belang wordt toegekend aan respectievelijk de "S", de "A" en de "T".

6.1.3 Afwegingskader omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De uitvoering van de in Bijlage 2 Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden genoemde omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden onevenredig (kunnen) worden verkleind.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheid

7.1.1 Maatvoering

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten en met uitzondering van de ashoogte van windturbines, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m².

7.1.2 Bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in Artikel 3 Wonen ten aanzien van de oppervlaktes van de woning en bijbehorende bouwwerken, indien en voor zover:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m².

7.1.3 Tijdelijk en incidenteel kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. de bestemmingsregels ten behoeve van tijdelijk kamperen in groeps- of verenigingsverband met een duur van niet meer dan 10 dagen (opbouw- en afbreekdagen daaronder begrepen);
- b. de bestemmingsregels ten behoeve van het incidenteel gebruik van gronden voor een kampeerterrein ten behoeve van kampeermiddelen, evenwel met uitzondering van stacaravans.

7.1.4 Paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. de bestemmingsregels ten behoeve van het gebruik, de aanleg en de bouw van een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. voor wat betreft de situering van de paardenbak geldt dat:
 - deze enkel voor eigen gebruik dient;
 - de paardenbak dient te worden geplaatst op een bestemmingsvlak waar sprake is van een woonfunctie en wel achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing, dan wel, indien dat niet mogelijk is, deels voor de voorgevelrooilijn, maar dan op maximaal 25 m afstand van de bestaande bebouwing;
 - de afstand tussen de paardenbak en de (bedrijfs/recreatie)woning van derden niet minder mag zijn dan 25 m;
 - situering van de paardenbak buiten het bestemmingsvlak waar sprake is van een woonfunctie niet is toegestaan in kwetsbare gebieden;

2. voor wat betreft aantallen en maatvoering van de paardenbak geldt dat:
 - per woning mag niet meer dan 1 paardenbak worden gerealiseerd;
 - de oppervlakte van de paardenbak mag niet meer dan 800 m² bedragen bij een aaneengesloten perceelsoppervlakte van meer dan 0,5 ha;
3. voor wat betreft omheiningen bij een paardenbak geldt dat de hoogte niet meer dan 1,80 m mag bedragen;
4. voor wat betreft lichtmasten bij een paardenbak geldt dat:
 - de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - de afstand tot gebieden welke in het kader van de Wet natuurbescherming als beschermde gebieden moeten worden aangemerkt ten minste 100 m dient te bedragen;
5. de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
 - de natuurlijke waarden van de voorgenomen afwijking voor gebieden waarvoor bovendien geldt dat boscompensatie aan de orde is;
 - de natuurlijke waarden van de voorgenomen afwijking voor gebieden welke in het kader van de Wet natuurbescherming als beschermde gebieden moeten worden aangemerkt, waarbij geen sprake mag zijn van mogelijk (significant) negatieve gevolgen;
 - de archeologische waarden;en uitsluitend indien:
 - de belangen van gebruikers, dan wel eigenaren van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad, waarbij in elk geval aandacht dient te worden besteed aan de aspecten geur-, stof-, geluid- en lichthinder;
 - sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij aandacht wordt besteed aan kleurstelling (donker) en materiaalgebruik (zo mogelijk hout) van de omheining, alsmede aan de beplantingssoorten (inheems);
 - sprake is van een goede drainage;
 - geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het milieu.

7.1.5 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 7.2 Afwegingskader.

7.1.6 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in 8.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

7.2 Afwegingskader

7.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie, archeologie en nachtelijke lichtuitstraling;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

7.2.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 7.2.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 7.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 7.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 8 Algemene procedureregels

8.1 Afwijking

Bij de gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen tot afwijking, dan wel tot het stellen van nadere eisen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de bekendmaking bevat de mededeling dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijzen kunnen indienen gedurende de onder a genoemde termijn;
- c. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Van voldoende parkeergelegenheid is sprake als wordt voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381; indien deze gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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 tenietgaan 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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- a. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 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 sub 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 sub 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. Sub 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Allardsoogsterweg 9A Zevenhuizen' van de gemeente Westerkwartier.

