Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

de Beheersverordening Gramsbergen van de gemeente Hardenberg;

1.2 beheersverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0160.BV00005-OW01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan- of uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

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 aan huis gebonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerp-technisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 appartementen:

boven, dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen (niet zijnde halfvrijstaande woningen dan wel woningen in gesloten bebouwing), waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau gewaarborgd is;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

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

1.10 bed and breakfastvoorziening:

het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt;

1.11 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, van wie de huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.12 beperkt kwetsbaar object:

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

1.13 bestaand:

a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
b. het onder a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw:

een gebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 bruto vloeroppervlakte:

de oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;

1.24 carport:

een geheel of gedeeltelijk overdekte opstelplaats voor een auto welke ten minste aan twee zijden open is;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor de 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;

1.26 detailhandel in volumineuze goederen:

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

1.27 dienstverlening:

het op het publiek gerichte aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, uitzendbureaus, bankfilialen en makelaarskantoren;

1.28 gebouw:

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

1.29 gebruik:

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;

1.31 horeca:

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

1.32 huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen;

1.33 internetwinkel:

specifieke vorm van detailhandel, waarbij de transactie via internet (of postorder) tot stand komt en waarbij afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt;

1.34 kwetsbaar object:

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

1.35 motorrijtuig:

voertuigen voorzien van een motor bestemd om anders dan langs rails te worden voortbewogen;

1.36 openbaar toegankelijk gebied:

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

1.37 opslag:

het opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen, niet zijnde tijdelijke opslag;

1.38 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.39 risicovolle inrichting:

een inrichting, waarvoor op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in de beheersverordening toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.40 rooilijn:

de als zodanig vanwege burgemeester en wethouders in het terrein langs de wegzijde of voetpad aan te geven lijn, welke:

1. bij het ontbreken van bestaande bebouwing zoveel mogelijk op een gelijkmatige afstand evenwijdig aan de as van de weg of het voetpad is gelegen; de daarbij aan te houden gelijkmatige afstand wordt gemeten uit de kant van de weg en bedraagt ten minste 3 m, tenzij in het plan anders is aangegeven;
2. bij bestaande bebouwing zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de weg gekeerde gevels van die bebouwing, tenzij in het plan anders is aangegeven;

1.41 seksinrichting:

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

1.42 supermarkt:

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;

1.43 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

1.44 waterpeil:

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar N.A.P. op het moment van aanvraag van de vergunning. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

1.45 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.46 zorgwoning:

complex van ruimten, bedoeld voor een specifieke doelgroep die zorg behoeven.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. agrarische cultuurgrond;
b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. water.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen gebouwd ten behoeve van openbaar nutsvoorzieningen of verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
2. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
b. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
c. bestaande bedrijven, uitsluitend in de bestaande omvang, voor zover deze niet vallen onder a en b;
d. wonen, met dien verstande dat het aantal dienstwoningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;

en tevens voor:

e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. water.

Onder bedrijfsactiviteiten is niet begrepen:

- detailhandel anders dan detailhandel die is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en ondergeschikt is aan het bedrijf, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen of in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
- risicovolle inrichtingen, met uitzondering van het verkooppunt motorbrandstoffen met lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', met dien verstande dat het vulpunt ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' niet mag worden verplaatst;
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen, anders dan bestaande bedrijven als bedoeld in lid 4.1 sub c.

4.2 Bouwregels

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

1. de gebouwen en overkappingen mogen de rooilijn niet overschrijden;
2. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 115% van de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
4. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dat meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. lid 4.2, sub a, onder 2:
met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen, dan wel indien er reeds bestaande gebouwen worden vervangen, ook binnen deze afstand mag worden gebouwd;
b. lid 4.2, sub a, onder 3:
voor het verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;
c. lid 4.2, sub a, onder 4:
voor het verhogen van het bebouwingspercentage met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plekke dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;
d. lid 4.2, sub c:
tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:
1. opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
2. detailhandel anders dan de detailhandel als genoemd in de bestemmingsomschrijving.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:
a. voor het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
b. voor het toestaan van bedrijven genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijven, die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met categorie 2 kunnen worden gelijkgesteld.

4.5.2 Zorgfuncties bij het wonen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.4 voor het wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woon-zorgfuncties, met dien verstande dat de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden, dan wel de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven zal opleveren. De aanvraag om een omgevingsvergunning dient in te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met dien verstande dat het aantal (dienst)woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal per bouwperceel;
b. detailhandel;
c. dienstverlening;
d. religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg of zorg en opvang voor andere doelgroepen en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening, alsook ondergeschikte horeca;
e. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
f. bestaande bedrijven, uitsluitend in de bestaande omvang, voor zover deze niet vallen onder e;
g. horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat hieronder uitsluitend de bestaande horecavorm en de daarmee naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbare vormen, dan wel vormen die minder invloed hebben op de omgeving zijn begrepen;

en tevens voor:

h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
i. openbare nutsvoorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. parkeervoorzieningen;
l. speelvoorzieningen;
m. water.

Onder detailhandel en bedrijfsactiviteiten is niet begrepen:

- het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
- risicovolle inrichtingen;
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen, anders dan bestaande bedrijven als bedoeld in lid 5.1, sub f.
- detailhandel in volumineuze goederen, dan wel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen en overkappingen mogen de rooilijn niet overschrijden;
2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw op het bouwperceel;
3. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 70% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dat meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m^3;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde,

gelden de volgende regels:

1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 5.2, sub a, onder 2:
   voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15%;

b. lid 5.2, sub c:
   tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

a. lid 5.1 en lid 5.4:

1. voor het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
2. voor het toestaan van bedrijven genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijven, die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met categorie 2 kunnen worden gelijkgesteld.

b. lid 5.1 onder a en 5.4:

voor het vergroten van het aantal woningen indien dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid of er aanleiding is om het aantal woningen in een pand te wijzigen/verhogen vanwege andere marktomstandigheden en/of het voorkomen van leegstand, met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plekke, dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;

en tevens voor:

b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. water.

Onder detailhandel is niet begrepen:

- detailhandel in volumineuze goederen of in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- supermarkten.

6.2 Bouwregels

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

1. de gebouwen en overkappingen mogen de rooilijn niet overschrijden;
2. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 115% van de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
4. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dat meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

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

1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 6.2, sub a, onder 2:

met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen, dan wel indien er reeds bestaande gebouwen worden vervangen, ook binnen deze afstand

mag worden gebouwd;
b. lid 6.2, sub a, onder 3:
voor het verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;
c. lid 6.2, sub a, onder 4:
voor het verhogen van het bebouwingspercentage met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plekke dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;
d. lid 6.2, sub c:
tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. water;
c. openbare nutsvoorzieningen;
d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
e. fiets- en voetpaden;
f. parkeervoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie'.

Onder dagrecreatieve voorzieningen zijn (zwem- en water)sportvoorzieningen en spelvoorzieningen begrepen. Onder dagrecreatieve voorzieningen is geen kampeerterrein begrepen.

7.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' gelden de volgende regels:
1. uitsluitend bestaande gebouwen zijn toegestaan, waarbij de oppervlakte van het bestaande gebouw met ten hoogste 25% mag worden uitgebreid;
2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 115% van de bestaande goot- en bouwhoogte.

b. Voor het bouwen van overige gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen gebouwd ten behoeve van openbaar nut of verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
2. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca, met dien verstande dat hieronder uitsluitend de bestaande horecavorm en de daarmee naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbare vormen, dan wel vormen die minder invloed hebben op de omgeving zijn begrepen;
   met daaraan ondergeschikt:
b. wonen, met dien verstande dat het aantal dienstwoningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
c. bierbrouwerij;
d. productiegebonden detailhandel;
   en tevens voor:
e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. water.

8.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. de gebouwen en overkappingen mogen de rooilijn niet overschrijden;
2. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 115% van de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
4. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dat meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

8.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. lid 8.2, sub a, onder 2:
met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen, dan wel indien er reeds bestaande gebouwen worden vervangen, ook binnen deze afstand mag worden gebouwd;
b. lid 8.2, sub a, onder 3:
voor het verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;
c. lid 8.2, sub a, onder 4:
voor het verhogen van het bebouwingspercentage met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plekke dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;
d. lid 8.2, sub c:
tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:
1. opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
2. detailhandel anders dan de detailhandel als genoemd in de bestemmingsomschrijving.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Zorgfuncties bij het wonen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 voor het wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woon-zorgfuncties, met dien verstande dat de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden, dan wel de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven zal opleveren. De aanvraag om een omgevingsvergunning dient in te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. educatieve, sociaal-medische, sociaal culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van de voorzieningen;
b. wonen ten behoeve van de maatschappelijke functie, met dien verstande dat het aantal dienstwoningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
c. wonen in appartementen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat het aantal appartementen niet meer bedraagt dan zes;

en tevens voor:

d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. water.

9.2 Bouwregels

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

1. de gebouwen en overkappingen mogen de rooilijn niet overschrijden;
2. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
3. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' ten hoogste de hier aangegeven bouwhoogte;
5. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedragen de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' ten hoogste de hier aangegeven goot- en bouwhoogte;
6. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dat meer bedraagt;
7. ter plaatse van de aanduiding 'minimale dakhelling' mag de dakhelling niet minde r bedragen dan de daar aangeduide minimum dakhelling.

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

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

1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

9.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. a. lid 9.2, sub a, onder 2:
met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen, dan wel indien er reeds bestaande gebouwen worden vervangen, ook binnen deze afstand mag worden gebouwd;

b. lid 9.2, sub a, onder 3:
voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15%;

c. lid 9.2, sub a, onder 6:
voor het verhogen van het bebouwingspercentage met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plekke dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;

d. lid 9.2, sub c:
tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.

Artikel 10 Maatschappelijk - Begraafplaats

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. begraafplaats;

en tevens voor:

b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. water.

10.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m^2;
2. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m^3, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

10.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2, sub c:
tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.

Artikel 11 Recreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatiepark met bijbehorende voorzieningen;
b. beheersvoorzieningen;
c. wonen ten behoeve van de recreatieve functie, met dien verstande dat het aantal dienstwoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;

en tevens voor:

d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. water.

11.2 Bouwregels

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

1. voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van beheersvoorzieningen geldt dat de oppervlakte van de bestaande gebouwen met niet meer dan 50% mag worden uitgebreid en dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw;
2. voor de bouw van recreatiewoningen geldt dat:

- de inhoud per recreatiewoning niet meer bedraagt dan 250 m^3;
- de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen minimaal 5 m, dan wel de onderlinge afstand tussen de bestaande gebouwen indien deze minder bedraagt;
- de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw;
- het aantal recreatiewoningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal;

3. voor het bouwen van dienstwoningen geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan het bestaande oppervlak en de goot- en bouwhoogte niet meer dan 115% van de bestaande goot- en bouwhoogte.

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m^3, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

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

1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan;
2. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 12 m;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

11.3 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2, sub c: tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.

Artikel 12 Sport

De voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. sportterrein en sportvoorzieningen;
b. beheersvoorzieningen;
en tevens voor:
c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. water.

In de bestemming is aan de sport ondergeschikte en gebonden horeca in de vorm van sportkantines toegestaan.

12.1 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. voor het bouwen van gebouwen geldt dat de oppervlakte van de bestaande gebouwen met niet meer dan 50% mag worden uitgebreid, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 5 m bedraagt;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan;
2. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 12 m;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

12.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2, sub c:
tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor doorgaand verkeer;
b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
c. fiets- en voetpaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. water;
g. openbare nutsvoorzieningen.

Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken met uitzondering van opstelstroken niet meer dan het bestaande aantal.

13.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen gebouwd ten behoeve van openbaar nut of verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
2. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling, niet meer dan 3 m bedraagt.

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. personen- en goederenverkeer per rail;
b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
c. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat hieronder uitsluitend de bestaande horecavorm en de daarmee naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbare vormen, dan wel vormen die minder invloed hebben op de omgeving zijn begrepen;
d. wonen ten behoeve van de horecafunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
e. groenvoorzieningen;
f. water;
g. openbare nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

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

1. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
2. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
3. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
4. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dat meer bedraagt;

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

1. overige gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd ten behoeve van openbaar nut of verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
2. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer, niet meer dan 10 m bedraagt.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. water;
b. groenvoorzieningen en oeverstroken;
c. openbare nutsvoorzieningen.

Onder het doel water is de functie van extensief recreatief medegebruik begrepen.

15.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen gebouwd ten behoeve van openbaar nut of verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
2. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

Artikel 16 Woongebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer dan het bestaande aantal bedraagt, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal;
b. zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
c. aan huis gebonden beroepen;
d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. water;

en tevens voor:

j. detailhandel, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat hieronder niet is begrepen detailhandel in volumineuze goederen of brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
k. bedrijven en instellingen behorende tot de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel bestaande bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
l. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'.

16.2 Bouwregels

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

1. de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
2. de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van:

- 20 m voor vrijstaande woningen;
- 15 m voor de overige woningen;

3. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
4. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de bestaande de goot- en bouwhoogte;
5. in afwijking van het bepaalde onder 5 bedragen de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende hoogte' niet meer dan respectievelijk 3 m en 8 m;
6. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;
7. in afwijking van het bepaalde onder 6 geldt:

- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' dat het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;
- ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf' en 'horeca' dat het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 40%, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;

8. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder c (regeling bijgebouwen).

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

c. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw en met dien verstande dat de bouwhoogte van bestaande bijgebouwen mag worden gehandhaafd indien deze meer bedraagt;
2. de goothoogte van een bijgebouw en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel de bestaande goot-, dan wel bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
3. de bijgebouwen en overkappingen worden achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen minimaal 3 m, dan wel minimaal bestaande afstand indien deze minder is, achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
4. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 60 m²;
5. de onder 4 bepaalde oppervlakte is alleen toegestaan indien niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd, dan wel niet meer dan het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van 60% ook van toepassing is op overkappingen.

d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. lid 16.2, sub a, onder 3:
met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen;
b. lid 16.2, sub a, onder 4:
mits wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de in de directe nabijheid van de woning gelegen bebouwing;
c. lid 16.2, sub c, onder 1of 2:
mits de bouwhoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw, dan wel de goothoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
d. lid 16.2, sub c, onder 4:

tot een oppervlakte van 100 m² voor aan huis gebonden beroepen, mits niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd.

e. lid 16.2, sub d:
tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.

16.4 Speciefieke gebruiksregels

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

a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaaleconomische redenen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis gebonden beroep;
c. opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

16.4.1 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de aan huis gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;
d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
e. het parkeren dient binnen het erf op eigen terrein plaats te vinden, dan wel in alternatieve ruimte waarin in de nabijheid wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en/of onderhouden van alternatieve parkeer- en of stallingsruimte.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.4, sub b ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

a. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten behoren tot maximaal categorie 1 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven met inachtneming van de in de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG genoemde richtlijnen voor onder meer afstanden;
b. niet is toegestaan:
- een horeca-inrichting, met uitzondering van een bed- en breakfastvoorziening;
- detailhandel, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de kleinschalige bedrijfsactiviteit en internetwinkels;
- groothandel;
- reparatiewerkzaamheden voor particulieren van motoren, motorrijtuigen, vaartuigen, caravans, landbouwvoertuigen of bromfietsen;

c. kleinschalige bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in categorie 1, van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven eveneens zijn toegestaan nadat door aanvrager is aangetoond dat deze activiteiten wat betreft geur, stof en geluid en gevaar en wat betreft ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit, met een bedrijf uit categorie 1 van de Staat van bedrijven gelijk kunnen worden gesteld;
d. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten naar ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit ondergeschikt dienen te zijn en te blijven aan de bestemming voor de woning, waarbij het bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de bijgebouwen;

e. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten:
- geen onevenredige hinder mogen opleveren voor de omgeving;
- geen onevenredige afbreuk mogen doen aan het ruimtelijk (woon)karakter van de buurt, waaronder het stadskarakteristiek van het beschermd stadsgezicht Gramsbergen;
- de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen aantasten;
- geen onevenredige nadelige invloed mogen hebben op de afwikkeling van het verkeer en mogen niet leiden tot onaanvaardbare parkeerdruk;
- geen publieksgericht karakter mogen hebben, uitsluitend bezoek op afspraak is toegestaan;

f. opslag van goederen of stalling van motorrijtuigen, aanhangwagens en fietsen die verband houden met de kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen;
g. degene die gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitoefent;
h. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend inpandig worden verricht.

16.5.2 Zorgfuncties bij het wonen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.4, aanhef en onder a voor het in één of meerdere woningen wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woon-zorgfuncties, met dien verstande dat de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden zal opleveren. De aanvraag om een omgevingsvergunning dient in te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor één of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijke) oppervlakte groter dan 100 m² en een diepte van 40 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.

b. Indien uit het in lid 17.2, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning met betrekking tot:

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

c. Indien uit het in lid 17.2, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is deze door de in lid 17.2, onder b genoemde voorschriften veilig te stellen, wordt de vergunning geweigerd.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het ophogen van de bodem;
2. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 100 m² of meer en de diepte 40 cm of meer bedraagt;
3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer bedraagt;
4. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer en de diepte 40 cm of meer bedraagt, waarbij de breedte van deze werken ten minste 1,25 m bedraagt;
6. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m^2 of meer en de diepte 40 cm of meer bedraagt;
7. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer en de diepte 40 cm of meer bedraagt;

8. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer en de diepte 40 cm of meer bedraagt;
9. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer bedraagt.

b. Het onder a gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
3. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
4. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden verricht, mits verricht door een ter zake deskundige.

c. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de onder a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

d. Voor zover de onder a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere voorschriften worden verbonden met betrekking tot:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

e. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijk) oppervlakte groter dan 275 m² en een diepte van 40 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.

b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over of met betrekking tot:

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

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren:

1. het ophogen van de bodem;
2. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere opper-vlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer bedraagt;
4. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 275 m²;
5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken ten minste 1,25 m bedraagt;
6. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
7. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m^2 of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
8. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
9. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en

ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer bedraagt.

b. Het in sub a gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
1. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning;
3. reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
4. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
5. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige.

c. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de sub a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

d. Voor zover de in sub a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden over of met betrekking tot:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

e. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 4

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijk) oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van 50 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.

b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over of met betrekking tot:

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

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren:

1. het ophogen van de bodem;
2. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer bedraagt;
4. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 500 m²;
5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken ten minste 1,25 m bedraagt;
6. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
7. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
8. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
9. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en

ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer bedraagt.

b. Het in sub a gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
1. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
3. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
4. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige.

c. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in sub a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

d. Voor zover de in sub a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden over of met betrekking tot:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

e. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 5

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijke) oppervlakte groter dan 2.500 m² en een diepte van 50 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.

b. Indien uit het in lid 20.2, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning met betrekking tot:

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

c. Indien uit het in lid 20.2, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is deze door de in lid 20.2, onder b genoemde voorschriften veilig te stellen, wordt de vergunning geweigerd.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het ophogen van de bodem;
2. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 2.500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m² of meer bedraagt;
4. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 2.500 m²;
5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken ten minste 1,25 m bedraagt;
6. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m^2 of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
7. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;

8. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
9. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m² of meer bedraagt.

b. Het onder a gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
3. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
4. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden verricht, mits verricht door een ter zake deskundige.

c. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de onder a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

d. Voor zover de onder a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere voorschriften worden verbonden met betrekking tot:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

e. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

Artikel 21 Waarde - Beschermd stadsgezicht

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde – beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden van Gramsbergen, zoals deze zijn verwoord in de aanwijzing stadsgezicht d.d. 6 maart 1992 (bijlage 2).

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn twee samenstellende structuurelementen. Het eerste, meest stedelijke element wordt gevormd door de Voorstraat en de Kruisstraat. Het beeld van deze straten wordt bepaald door de in een zeer strakke rooilijn, direct aan de verharding gelegen bebouwing, waardoor een tamelijk steenachtig beeld is ontstaan. Aard en schaal van de bebouwing zijn grotendeels van historische waarde. Met name het bebouwingsbeeld aan de Kruisstraat levert een belangrijke bijdrage aan het historische karakter van de kern.
De in eclecticistische stijl gebouwde (Nederlands-hervormde) kerk en de daaromheen gelegen bebouwing vormen het tweede structuurelement. Opmerkelijk is dat de kerk als het ware achter de bebouwing aan de hoofdstraten is gelegen. Het beeld wordt hier, behalve door het bouwvolume van de kern, bepaald door het opener 'groene' karakter en de lossere groepering van de bebouwing.

21.2 Bouwregels

a. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden voorkomende bestemmingen, gelden voor het bouwen van gebouwen en overkappingen de volgende regels:
1. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 16.2 sub a onder 2 en 6 niet van toepassing is op gronden die mede bestemd zijn voor Waarde – Beschermd stadsgezicht;
2. bijgebouwen en overkappingen mogen tevens ter plaatse van de aanduiding 'erf' te worden gebouwd;

b. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het bouwperceel toegestaan.
c. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden voorkomende bestemmingen, geldt voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m bedraagt en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt, dan wel niet meer dan de bestaande hoogte.

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
- het bebouwingsbeeld;
- stedenbouwkundig karakteristieke bebouwing;

nadere eisen stellen aan:
d. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de rooilijn c.q. in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
e. de goot- en bouwhoogte en de dakvorm bij verbouw van de panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw;

f. de plaats van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
g. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m2 en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m;
h. de indeling van van buitenaf zichtbare gevels of gevelonderdelen, de plaats en afmetingen van bouwwerken, de wijze van afdekking van gebouwen (kapvorm, dakhelling en nokrichting) en de materiaalkeuze

21.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
het stadskarakteristiek van het beschermd stadsgezicht Gramsbergen;

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in
a. lid 21.2, sub a onder 1:
voor het bouwen van hoofgebouwen buiten het bouwvlak
b. lid 21.2, sub b:
voor het afwijken van de bestaande verschijningsvorm;
c. lid 21.2, sub c:
tot een bouwhoogte van 3 m.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, voor zover niet betrekking hebbend op normaal onderhoud, uit te voeren:
1. het ontgronden, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
2. het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting buiten bebouwingsvlakken;
3. het buiten bebouwingsvlakken aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlak van meer dan 100 m²;
4. het veranderen van het profiel en/of de verharding voor zover de gronden zijn aangegeven met 'pad'.

b. De onder a bedoelde aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de stadskarakteristiek van Gramsbergen, waarvan de kenmerkende elementen zijn beschreven in lid 21.1, niet onevenredig wordt aangetast in verhouding tot de mate waarin andere belangen door de werken of werkzaamheden worden gediend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 Anti-dubbeltelbepaling

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 23 Algemene aanduidingsregels

Milieuzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' is een intensivering in bebouwing en gebruik niet toegestaan.

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij omgevingsvergunning van deze bepaling afwijken mits dit niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in het nabijgelegen woongebied.

Veiligheidszone - lpg

23.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd en mag de afstand van bestaande bebouwing tot het vulpunt niet worden verkleind.

23.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2.1 en toestaan dat kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:
- de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
- met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- het groepsrisico wordt afgewogen.

23.3 Specifieke gebruiksregels

Gronden en opstallen die liggen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' mogen niet worden gebruikt als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object.

23.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2.3 en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object, mits:
a. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
b. met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
c. het groepsrisico wordt afgewogen.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

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

1. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
2. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van de wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
4. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:

- de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;

5. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 25 m worden gebouwd.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel mag slechts worden verleend indien deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen.

Artikel 25 Overige regels

25.1 Afstemming welstandstoets

Voor zover de regels in de beheersverordening met betrekking tot:
a. de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
b. de plaatsing op het bouwperceel;
ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, (voor zover die binnen het betreffende gebied van toepassing zijn) mits:

- de vermindering van de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte;
- de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

25.2 Uitsluiting seksinrichting

De beheersverordening verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

25.3 Afstemming APV

De beheersverordening verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening waarvoor op basis van deze verordening een evenementenvergunning kan worden verleend.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

A. Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

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

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

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

B. Overgangsrecht gebruik

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

1. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
2. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Het eerste lid 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 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de beheersverordening Beheersverordening Gramsbergen.