

Bijlage IV

“ Uitwerkingsplan Noordermaten 4 “

Wilt u het gehele omgevingsplan inzien?

U kunt het omgevingsplan bekijken op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). Klik op de groene button ‘regels op de kaart’, klik op ‘document zoeken’ en vervolgens toetst u de naam van het omgevingsplan in. Klik dan op de gewenste locatie in de plattegrond en dan ziet u rechts de belangrijkste informatie. Als u op ‘bouwvlak’ gaat staan ziet u de omvang van het bouwvlak en klikt u op de bestemming ‘Wonen’ dan ziet u de regels en gebruiksvoorschriften.

## 2. Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, structurele beplantingen en plantsoenen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. parkeervoorzieningen in de vorm van parkeervakken haaks of langs de bestemming ['Verkeer'](#), met dien verstande dat:
  1. maximaal 170 parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren uitgesloten' geen parkeervoorzieningen zijn toegestaan;
- e. verkeersvoorzieningen, uitsluitend ten behoeve van een goede ontsluiting van de binnen de bestemming ['Wonen'](#) gelegen woningen en parkeervoorzieningen;
- f. paden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. recreatief medegebruik;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. herdenkingsmonumenten.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde:
  1. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
  2. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
  3. behorende tot de recreatieve voorziening, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
  4. behorende tot het straatmeubilair;
  5. ten behoeve van nutsvoorzieningen;
  6. speelvoorzieningen;
  7. voorwerpen betreffende beeldende kunsten;
  8. met sub 1 t/m 7 vergelijkbare bouwwerken.

##### 3.2.2 Gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. de oppervlakte van deze gebouwen bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.3 Overige regels

Voor het overige gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 6,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 meter bedraagt.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen met een grotere bouwhoogte ten dienste van nutsvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.2](#), ten behoeve van het bouwen van gebouwen met een grotere bouwhoogte ten dienste van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de milieusituatie;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor en/of als:

- a. de aanleg van terrassen.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Afwijken van de gebruiksregels voor het verbreden van wegen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3.1](#) ten behoeve van het verbreden van aan de bestemming grenzende wegen, de verbetering van de aansluiting van wegen voor een goede afwikkeling van het verkeer of voor de aanleg van fietspaden, onder de voorwaarden dat:

- a. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- b. de waterhuishoudkundige situatie gewaarborgd blijft;
- c. de verbreding en/of verbetering binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse past;
- d. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- e. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. paden, wegen en straten;
- c. parkeervoorzieningen in de vorm van parkeervakken haaks of langs de weg;

met daaraan ondergeschikt:

- d. telecommunicatie- en alarmeringsdoeleinden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. kunstwerken;
- h. voorwerpen betreffende beeldende kunsten;
- i. afvalinzameling;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

De tot 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken ten dienste van de bestemming.

#### **4.2.1 Algemeen**

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde:
  1. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
  2. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
  3. behorende tot het straatmeubilair;
  4. kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
  5. voorwerpen betreffende de beeldende kunsten;
  6. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
  7. masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering;
  8. met sub 1 t/m 7 vergelijkbare bouwwerken.

#### **4.2.2 Gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.3 Overige regels**

Voor het overige gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 10,00 meter;

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen met een grotere bouwhoogte**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 4.2.2](#), ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen met een grotere bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de milieusituatie;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **4.3.2 Afwijken van de bouwregels ten aanzien van het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 4.2.3](#) ten aanzien van het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, welke niet vergunningsvrij zijn, met dien verstande dat:

- a. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
- b. belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. de totale bouwhoogte van de antenne-installatie inclusief bebouwing niet meer dan 40,00 meter bedraagt.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huisverbonden beroep alsmede, indien de gronden zijn aangeduid met te handhaven hoofdvorm voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden;

met daarbijbehorende

- b. gebouwen;
- c. andere-bouwwerken;
- d. tuinen en erven.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal woonhuizen bedraagt niet meer dan 80, met dien verstande dat er wordt voorzien in 1,3 parkeerplaatsen voor bewoners/gebruikers, en indien van toepassing werknemers en bezoekers per woning;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag vrijstaand en halfvrijstaand worden gebouwd, tenzij de gronden zijn aangeduid met:
  1. maximaal aantal aaneen te bouwen woningen, in welk geval tevens rijenwoningen mogen worden gebouwd, waarvoor geldt dat het aantal aaneen te bouwen woningen ten hoogste het op de plankaart aangegeven aantal mag bedragen;
  2. uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan in welk geval uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
- d. de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van halfvrijstaande woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder b tot en met e geldt, indien de gronden op de verbeelding zijn aangeduid met te handhaven hoofdvorm, dat de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of bouwhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan.

#### 5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen de volgende regels gelden:

- a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouwen het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup> met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - 2. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;
- c. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de dakhelling van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag ten hoogste bedragen de dakhelling van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

voor andere-bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

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

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Afwijken

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

- a. het bepaalde in [artikel 5.2.2 sub a](#) en - ten behoeve van de oprichting van ten hoogste 8 patiowoningen - toestaan dat woonhuizen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gronden zijn aangeduid met patio;
- b. het bepaalde in [artikel 5.2.2 sub f](#) en toestaan dat de dakhelling mag worden verminderd tot 0° mits het aantal bouwlagen ten hoogste drie bedraagt;
- c. het bepaalde in [artikel 5.2.3 sub e](#) en toestaan dat de hoogte van een vrijstaand bijgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 6 m, met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en de dakhelling ten hoogste bedraagt de dakhelling van het hoofdgebouw.

#### 5.3.2 Toepassingscriteria

De in [artikel 5.3.1](#) genoemde afwijkingen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de bebouwingskarakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 5.3.3 Voorwaarden

In aanvulling op het bepaalde onder [artikel 5.3.2](#) geldt voor vrijstelling als bedoeld in [artikel 5.3.1 sub a](#) dat deze uitsluitend wordt verleend indien sprake is van architectonische samenhang met de direct omliggende woonhuizen.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### **5.4.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik respectievelijk het laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.



### 3. Algemene regels

#### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

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

## Artikel 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bestemmingsvlak '[Wonen](#)';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen;
- d. om het ondergrondse bouwwerk toegankelijk te maken is overschrijding van het bouwvlak toegestaan, mits de voorgevelrooilijn niet wordt overschreden;
- e. de regels van de betreffende bestemming is van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

### **8.1 Strijdig gebruik**

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf, voor zover daarvoor door de burgemeester geen gedoogtoestemming is verleend;
- c. straatprostitutie;
- d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, tenzij de betreffende bestemming daarin wel uitdrukkelijk voorziet.

## **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

### **9.1 Meetverschillen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

### **9.2 Kleine bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de goothoogte maximaal 3,00 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt.

## 4. Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 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 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het uitwerkingsplan 'Blokzijl - Noordermaten 4'.

Behoort bij het besluit van de raad van de Gemeente Steenwijkerland van .....