

Siddeburen, Hoofdweg 88



**gemeente
Midden-Groningen**

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
<i>Artikel 1</i>	<i>Begrippen</i>	5
<i>Artikel 2</i>	<i>Wijze van meten</i>	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
<i>Artikel 3</i>	<i>Agrarisch - Paardenhouderij</i>	14
<i>Artikel 4</i>	<i>Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek</i>	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
<i>Artikel 5</i>	<i>Anti-dubbeltelregel</i>	20
<i>Artikel 6</i>	<i>Algemene bouwregels</i>	21
<i>Artikel 7</i>	<i>Algemene gebruiksregels</i>	22
<i>Artikel 8</i>	<i>Algemene aanduidingsregels</i>	23
<i>Artikel 9</i>	<i>Algemene afwijkingsregels</i>	24
<i>Artikel 10</i>	<i>Overige regels</i>	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
<i>Artikel 11</i>	<i>Overgangsrecht</i>	27
<i>Artikel 12</i>	<i>Slotregel</i>	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het wijzigingsplan 'Siddeburen, Hoofdweg 88' met identificatienummer NL.IMRO.1952.wpsidhoofdweg88-on01 van de gemeente Midden-Groningen;

1.2 *wijzigingsplan:*

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

1.3 *aanduiding:*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *additionele voorzieningen:*

gebouwde of ongebouwde voorzieningen en functies, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie, hieronder onder meer begrepen ontsluitingsstructuren;

1.6 *bassin:*

een mest- of waterbak voor de opslag van mest of water;

1.7 *bebouwing:*

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

1.8 *bebouwingspercentage:*

het op de verbeelding en/of in de planregels aangegeven percentage gemeten over dat deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.9 *bed & breakfast:*

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief verblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben in een woning, geen meervoudige woning zijnde;

1.10 *bedrijf:*

elke vorm van activiteit of organisatie waarbij of waarin personen voor zichzelf, voor derden of in dienst van derden, structureel en/of met een zekere regelmaat inkomensvormende activiteiten verrichten of activiteiten die in de regel inkomensvormend zijn, ongeacht of dit gebeurt binnen een private, publieke, commerciële, maatschappelijke of anders gerichte organisatie, ongeacht of de activiteiten al dan niet in loondienst worden verricht en ongeacht of daarmee een volledig inkomen wordt verworven. Als één bedrijf kunnen worden aangemerkt meerdere op één locatie gehuisveste bedrijven die functioneel en organisatorisch zeer nauw verbonden zijn en die zich ruimtelijk gezien als één geheel manifesteren;

1.11 *bedrijf of beroep aan huis:*

een dienstverlenend bedrijf of 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;

1.12 *bedrijfsgebouw:*

een gebouw, dat hoofdzakelijk dient voor de uitoefening van een bedrijf, met inbegrip van een eventuele in dat gebouw ingebouwde bedrijfswoning;

1.13 *bedrijfswoning:*

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

1.14 *bestaand bouwwerk:*

1. legale bouwwerken die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
2. niet legale bouwwerken die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en die bestonden en zoals zij bestonden op 20 april 2000;
3. bouwwerken die kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning waarvoor de aanvraag is ingediend voor de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.15 *bestaand gebruik:*

gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling;

1.16 *bestaande afwijking:*

bestaand bouwwerk of bestaand gebruik dat afwijkt van het plan;

1.17 *bestaande maatvoering:*

1. maatvoering van een bouwwerk die bestaat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
2. maatvoering van een bouwwerk die kan worden gerealiseerd krachtens een omgevingsvergunning waarvoor de aanvraag is ingediend voor de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.18 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 *bevoegd gezag:*

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.21 bijzondere paardenhouderij:

een bedrijfsactiviteit in hoofdzaak gericht op het africhten, het opleiden, het trainen alsmede het opvangen, stallen en berijden van paarden en/of pony's al dan niet in combinatie met het fokken van paarden en/of pony's. Onder bijzondere paardenhouderij wordt geen manege verstaan;

1.22 boomkwekerij:

een bedrijfsactiviteit gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen, zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen, overige sierheesters, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel containerteelt;

1.23 bosbouw:

het ontwikkelen c.q. permanent in stand houden van een min of meer natuurlijke levensgemeenschap van planten en/of dieren, waarin boomvormende soorten aspect-bepalend zijn, met een oppervlakte van groter dan 10 are;

1.24 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;

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 camper:

een motorvoertuig, ingericht voor het vervoeren van personen en kamperen c.q. buitenshuis verblijven met de mogelijkheid tot overnachten;

1.31 caravan:

een mobiel kampeermiddel op wielen, dat mede gelet op de afmetingen en vormgeving bestemd is om zelfstandig op de openbare weg als een aanhanger van een motorvoertuig te worden voortbewogen;

1.32 cultuurgrond:

grasland en akkerbouwgronden, met uitzondering van gronden die worden gebruikt ten behoeve van kwekerijen, boomkwekerijen, houtteelt en bosbouw;

- 1.33 *cultuurhistorische waarde:*
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
- 1.34 *dak:*
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.35 *dakopbouw:*
een gedeelte van een gebouw van beperkte omvang op het platte deel van het dak van de hoofdbebouwing, niet zijnde een bouwlaag;
- 1.36 *detailhandel:*
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop) het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.37 *erf:*
het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- 1.38 *essentiële woonvoorzieningen:*
de voorzieningen die ten minste nodig zijn om een woning zelfstandig te kunnen bewonen: een privé woon- en/of slaapvertrek, een keuken of kookhoek, een toilet en een bad- en/of douchegelegenheid;
- 1.39 *evenement:*
voor publiek toegankelijke incidentele of periodieke verrichting op, in ieder geval, het gebied van kunst, ontwikkeling, ontspanning, sport of vermaak, alsmede grootschalige herdenkingsplechtigheden, tentoonstellingen, optochten, kermissen, circussen, filmopnamen en feesten;
- 1.40 *gebouw:*
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.41 *geluidsgevoelig gebouw:*
gebouw dat dient ter bewoning of een ander geluidsgevoelig als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- 1.42 *geluidsgevoelig object:*
geluidsgevoelig gebouw, geluidsgevoelige ruimte of geluidsgevoelig terrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.43 *geluidsgevoelige ruimte:*
geluidsgevoelige ruimte als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.44 *goot, druiplijn, boeiboord:*
de laagste snijlijn van gevel- naar dakvlak;

- 1.45 **groepsaccommodatie:**
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, bestemd voor recreatief verblijf door groepen van personen waarin gemeenschappelijk gebruik wordt gemaakt van keuken en verblijfsruimten. Vormen van recreatief verblijf die gelijk kunnen worden gesteld aan een groepsaccommodatie zijn: (jeugd)herbergen, kamphuizen en kampeerboerderijen;
- 1.46 **hogere grenswaarde:**
een maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- 1.47 **hoofdgebouw:**
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 1.48 **hoofdverblijf:**
de plaats waar een persoon gedurende een jaar het merendeel van de nachten doorbrengt en waar het sociale leven van deze persoon zich afspeelt;
- 1.49 **horecabedrijf:**
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalruimte wordt verhuurd en ter plaatse beschikbaar wordt gesteld, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een seksinrichting;
- 1.50 **huishouden:**
één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen van beperkte omvang, die bij verblijf in een woning of een recreatiewoning de daar aanwezige essentiële woonvoorzieningen deelt;
- 1.51 **kampeermiddel:**
onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief verblijf;
- 1.52 **kampeerterrein:**
een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in kampeermiddelen en/of trekkershutten en/of het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen het houden van recreatief nachtverblijf in kampeermiddelen en/of trekkershutten;
- 1.53 **kap:**
constructie ter afdekking van een gebouw of overkapping waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met tenminste één hellend vlak van tenminste 15°;
- 1.54 **karacteristieke gebouwen:**
gebouwen die van cultuurhistorische waarde zijn op grond van karakteristieke hoofdvorm, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, bijdrage aan de herkenbaarheid van de omgeving, gaafheid of zeldzaamheid;
- 1.55 **kelder:**
bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag onder dan wel gelijk aan het peil is gelegen;

1.56 kleinschalige windturbine:

een bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind, met een ashoogte van maximaal 15 meter;

1.57 kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestemd ter voortbrenging van de beeldende kunsten;

1.58 kwekerij:

een bedrijfsactiviteit gericht op het voortbrengen van een of meer soorten gewassen door middel van vollegrondsteelt, containerteelt en/of anderszins, waarbij per geteelde gewassoort een beperkte oppervlakte geteeld wordt en waarbij gewasbewerkingen en oogstwerkzaamheden slechts in beperkte mate gemechaniseerd worden uitgevoerd;

1.59 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.60 legaal bouwwerk:

1. bouwwerk dat is opgericht met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet;
2. bouwwerk dat oorspronkelijk niet is opgericht met inachtneming van het ten tijde van de oprichting bepaalde in of krachtens de Woningwet, maar die ingevolge het Besluit omgevingsrecht (Stb. 143, 25 maart 2010) zonder omgevingsvergunning zou kunnen worden opgericht;

1.61 maatwerk methode:

methode van overleg via keukentafelgesprekken met de initiatiefnemer, de gemeente en een deskundige met als doel overeenstemming te bereiken over omvang, situering en inrichting van een project binnen een plangebied;

1.62 manege:

een bedrijf waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in diverse disciplines aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of eigen paarden, het bieden van huisvesting aan die paarden, het organiseren van hippische evenementen en exploitatie van bijbehorende voorzieningen waaronder begrepen een kantine. Onder een manege wordt tevens verstaan een sportstal;

1.63 meervoudige woning:

een woning bestemd dan wel geschikt voor bewoning door meer dan één huishouden, vanwege het in meervoud aanwezig zijn van alle essentiële woonvoorzieningen, waarbij de essentiële woonvoorzieningen voor een huishouden niet behoeven te worden gedeeld met een ander huishouden, zich niet in één ruimte bevinden met essentiële woonvoorzieningen van een ander huishouden en vanuit de woning bereikbaar zijn zonder privé-vertrekken van een ander huishouden te moeten doorkruisen;

1.64 mini-camping:

een kampeerterrein waarop tijdens de periode tussen 15 maart en 31 oktober ten hoogste 15 kampeerstandplaatsen voor mobiel kampeermiddelen aanwezig zijn;

1.65 *mobiel kampeermiddel:*

tent, tentwagen, camper of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist is, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief verblijf;

1.66 *nutsvoorziening:*

voorzieningen voor algemeen nut, zoals afvalinzameling, elektriciteit, gas, (tele)communicatie en dataverkeer, openbaar vervoer en water. Het gaat hierbij om andere bouwwerken zoals antennes, bakken, borden, containers, hekken, kastjes, palen, zuilen en wat met deze objecten te vergelijken is;

1.67 *overig aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:*

het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen door een bewoner van het perceel;

1.68 *overkapping:*

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt en geheel of gedeeltelijk door ten hoogste één wand is omsloten;

1.69 *paardenbak:*

een niet-overdekte door middel van een afscheiding gemarkeerde piste die is voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem anders dan gras waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;

1.70 *permanente bewoning:*

het gebruik van een gebouw, kampeermiddel, voer- of vaartuig als hoofdverblijf;

1.71 *prostitutie:*

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

1.72 *recreatief verblijf:*

het kortdurend recreatief verblijf van één of meerdere personen met of zonder overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarmee in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning;

1.73 *risicovolle inrichting:*

een inrichting, waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het wijzigingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.74 *seksinrichting:*

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Bijvoorbeeld een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

- 1.75 *silo:*
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de opslag van goederen, waaronder mest;
- 1.76 *slopen:*
het afbreken of verwijderen van bouwwerken of onderdelen van bouwwerken;
- 1.77 *strijdig evenement:*
een evenement dat vanwege duur, frequentie, aard en/of omvang niet past binnen de ter plaatse geldende bestemming(en);
- 1.78 *theetuin:*
een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat slechts beperkt is tot het verstrekken van alcoholvrije dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide klein en koude etenswaren. Een theeschenkerij (in pandig) wordt gelijk geschaard aan een theetuin;
- 1.79 *terugkerend evenement:*
een met een zekere regelmaat of in een bepaald patroon terugkerend evenement;
- 1.80 *trekkershut:*
een gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 30 m², bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een mobiel kampeermiddel of een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf;
- 1.81 *voorerf:*
gedeelte van het erf voor de voorgevel van het woongebouw c.q. hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- 1.82 *voorgevel:*
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;
- 1.83 *voorkeursgrenswaarde:*
de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- 1.84 *wonen:*
permanente huisvesting van één of meerdere personen behorende tot één afzonderlijk huishouden in een woning;
- 1.85 *woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
- 1.86 *zijgevel:*
de naar de zijdelingse perceelsgrens gekeerde gevel van een gebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *de afstand tot de perceelsgrens:*

wordt gemeten over de afstand vanaf enig punt van het gebouw tot de perceelsgrens waar die het kortst is;

2.2 *de breedte van een gebouw:*

wordt gemeten tussen de buitenkanten van twee tegenover elkaar gelegen zijgevels van hetzelfde gebouw, op dat punt waar de zijgevels het verst van elkaar staan;

2.3 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

2.4 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 *de goothoogte van een bouwwerk:*

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

2.6 *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. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 meter buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd tellen mee in de oppervlakteregeling voor bebouwing;

2.7 *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;

2.8 *het bebouwingspercentage:*

het op de verbeelding en/of in de planregels aangegeven percentage gemeten over dat deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

2.9 *de hoogte van een windturbine:*

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

2.10 *peil:*

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. als in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterniveau gedurende een jaar ten opzichte van NAP; tevens de waterstand die zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en die wordt vastgelegd in een peilbesluit.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Paardenhouderij

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bijzondere paardenhouderijen, met bijbehorende bouwwerken en andere werken;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen;
- c. cultuurgrond met bijbehorende paden, sloten en werken;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende verhardingen, tuinen, erven en additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen, waarbij bestaande bouwwerken zijn toegestaan:

3.2.1 Bouwwerken beperking

Zie Artikel 8.

3.2.2 Bouwwerken algemeen

- a. gebouwen, overkappingen, silo's en stapmolens mogen uitsluitend gebouwd worden binnen een bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarische - paardenbak' een overkapping buiten het bouwvlak mag worden gebouwd ten behoeve van een bestaande paardenbak;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan;
- c. de breedte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 15 meter bedragen;
- d. de bedrijfswoning wordt (gedeeltelijk) geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel op ten hoogste de bestaande afstand van die bouwgrens;
- e. indien een bedrijfswoning aanwezig is, mogen gebouwen, geen bedrijfswoning zijnde, uitsluitend worden gebouwd op ten minste 3 meter achter het voorerf;
- f. gebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd ten behoeve van een binnenrijbak.

3.2.3 Oppervlakte gebouwen en overkappingen

Voor wat betreft de oppervlakte van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 60% van het bouwvlak bedragen;
- b. ten hoogste 200 m² van het bebouwd oppervlak mag worden gebruikt voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bijgebouwen.

3.2.4 Maatvoering gebouwen

Voor wat betreft de maatvoering van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte en dakhelling van gebouwen mogen niet meer c.q. minder bedragen dan in het volgende bouwschema is bepaald:

Type gebouw	Goothoogte (in meter)	Bouwhoogte (in meter)	Dakhelling
Bedrijfsgebouwen	ten hoogste 4,50	ten hoogste 10	tenminste 20°
Bedrijfswoning	ten hoogste 4,50	ten hoogste 10	meerzijdige kap van tenminste 30° en ten hoogste 60°
Vrijstaande bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning	ten hoogste 3	ten hoogste 5,50	plat of meerzijdige kap van ten hoogste 60°

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. voor de bouwhoogte en situering geldt hetgeen in het volgende bouwschema is bepaald:

Type bouwwerk	Maximale bouwhoogte (in meter)		
	Bouwvlak	Buiten het bouwvlak	
		Achter de weg	naar de gekeerde bouwgrens
Sleuf-, voer-, of mestsilos	7,50	Niet toegestaan	Niet toegestaan
Erf- en terreinafscheidingen	2	2	1
Overkappingen	5	Niet toegestaan	Niet toegestaan
Palen en masten, niet zijnde reclamemasten	8	8	8
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een reclamemast	5	2	1

- b. in uitzondering van het bepaalde in sub a, geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarische - paardenbak' dat een overkapping buiten het bouwvlak mag worden gebouwd ten behoeve van een bestaande paardenbak, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte ten hoogste 8 m bedraagt;
 2. de goothoogte ten hoogste 4,5 m bedraagt;
 3. de overkapping wordt voorzien van een zadeldak met een dakhelling van ten minste 15 en ten hoogste 25 graden;
 4. de nokrichting in de lengte van de overkapping is.

3.3 *Afwijken van de bouwregels*

3.3.1 *Afwijkingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van 3.3.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2.2 sub d voor het bouwen op ten hoogste 10 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits de situering van kwetsbare objecten en/of geluidsgevoelige gebouwen deze afwijking vereist.

3.3.2 *Afwijkingsvoorwaarden*

Bij de toepassing van de onder 3.3.1 genoemde afwijkingsregels zijn de voorwaarden zoals genoemd in 9.2 sub d van toepassing.

3.4 *Specifieke gebruikregels*

3.4.1 *Toegestaan gebruik*

- a. Gebruik van de bedrijfswoning en daaraan verbonden gebouwen voor het uitoefenen van een bed & breakfast wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt mits wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in Bijlage 6 Beleidsregels recreatieve verblijfsaccommodaties;
- b. Gebruik van de bedrijfswoning en daaraan verbonden gebouwen voor het uitoefenen van administratieve werkzaamheden met betrekking tot internetwinkels en telefonische verkoop van goederen wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits:
 1. klanten niet op het perceel komen;
 2. geen buitenopslag van goederen, die verband houden met de internetwinkel, plaatsvindt;
 3. verkeersbewegingen vergelijkbaar zijn met die voor een woonfunctie.
- c. Gebruik van de bedrijfswoning en daaraan verbonden gebouwen, een deel van de bedrijfsgebouwen en/of het erf voor het uitoefenen van een theetuin, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt mits wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in Beleidsregels theetuinen & verbreding agrarische bedrijven;
- d. Gebruik van bestaande gebouwen ten behoeve van een binnenrijbak is toegestaan;
- e. Gebruik van de bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken en overkappingen voor een vrij beroep of aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, als opgenomen in Bijlage 1, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zoals opgenomen in de Beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019, zoals in werking getreden op 6 augustus 2019, dan wel diens rechtsopvolger.

3.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, dan wel de mogelijkheid hiertoe door het aanwezig hebben van de benodigde essentiële woonvoorzieningen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een manege;
- c. de opslag van mest buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag van vaste mest;
- d. de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- e. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg, inachtneming en instandhouding van het inpassingsplan in overeenstemming met het in **Bijlage 2** opgenomen landschappelijke inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inrichting;
- f. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig

de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van ten minste 0,08 m³ waterberging per extra m² verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie.

3.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

3.5.1 *Afwijkingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van 3.5.2 een omgevingsvergunning voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.1 sub a ten behoeve van het exploiteren van een mini-camping, mits wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in Bijlage 4 Beleidsregels kamperen;
- b. het bepaalde in 3.1 sub a ten behoeve van het exploiteren van een groepsaccommodatie, mits wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in Bijlage 6 Beleidsregels recreatieve verblijfsaccommodaties;
- c. het bepaalde in 3.1 sub a ten behoeve van het gebruik van een deel van de gebouwen als verblijfsruimte voor personeel met dien verstande dat permanente bewoning in deze ruimten niet is toegestaan en wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de Beleidsnotitie Paardenhouderijen, zoals in werking getreden op 3 augustus 2019, dan wel diens rechtsopvolger.

3.5.2 *Afwijkingsvoorwaarden*

Bij de toepassing van de onder 3.5.1 genoemde afwijkingsregels zijn de voorwaarden zoals genoemd in 9.2 sub d eveneens van toepassing.

Artikel 4 Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, bescherming en herstel van karakteristieke objecten.

4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere voorkomende bestemming(en), gelden voor het bouwen de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke boerderij' is het niet toegestaan de bestaande goot- en bouwhoogte, kapvorm en oppervlakte van het bouwwerk, alsmede de bestaande gevelindeling en de bestaande ligging te wijzigen;
- b. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het gehele bouwwerk is verleend en de sloop is uitgevoerd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 4.2 en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, kapvorm of oppervlakte, de gevelindeling en/of de ligging wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het bouwwerk en er rekening wordt gehouden met ligging en context van het bestaande bouwwerk.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

4.4.1 Vergunningplicht

Het is niet toegestaan hoofdgebouwen en de in Bijlage 5 Lijsten karakteristieke objectengenoemde andere bouwwerken binnen de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek' geheel of gedeeltelijk zonder, of in afwijking van, een omgevingsvergunning te slopen.

4.4.2 Voorwaarden vergunningverlening algemeen

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 wordt voor bouwwerken en delen van bouwwerken uitsluitend verleend als:
 1. sprake is van een algemeen belang waarvoor het karakteristieke bouwwerk moet wijken; of,
 2. wordt aangetoond dat zinvol (her)gebruik van het bouwwerk overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het bouwwerk in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient daartoe een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen, dat ingaat op:
 - de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het bouwwerk;
 - de mate waarin het bouwwerk geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming en
 - de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk, of
 - de karakteristieken van het bouwwerk niet langer aanwezig zijn en herstel alleen mogelijk is door ingrijpende wijzigingen aan het bouwwerk; of,
 3. het om delen van een bouwwerk gaat die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen er geen sprake is onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm; of
 4. het om delen van een bouwwerk gaat die wel als karakteristiek zijn aan te merken,

maar worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen en de karakteristiek van het bouwwerk daardoor niet wordt aangetast.

- b. Het aanleveren van een rapport als bedoeld in lid a 2 is niet nodig als, volgens het oordeel van burgemeester en wethouders, op basis van andere beschikbare informatie voldoende duidelijk is dat het bouwwerk niet geschikt is of geschikt te maken is voor zinvol (her)gebruik.
- c. In het geval dat sloop van volledige gebouwen of andere bouwwerken op grond van het bepaalde in lid a sub 2 of 3 mogelijk is, is het noodzakelijk dat de aanvraag om sloopvergunning ook voorziet in:
 1. een plan voor de herinrichting van de locatie met behoud van de ruimtelijke kwaliteit, dat tot stand is gekomen door de maatwerkmethode;
 2. een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie. In de omgevingsvergunning wordt een voorschrift opgenomen waarin de termijn tot afronding van de herinrichting wordt vastgelegd.
- d. Als burgemeester en wethouders van plan zijn om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 te verlenen, wordt de erfgoedcommissie om een schriftelijk advies gevraagd.

4.4.3 *Voorwaarden vergunningverlening bedrijfsschuren karakteristieke boerderijen*

- a. In afwijking van het bepaalde in 4.4.2 wordt een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 voor het slopen van (delen van) het bedrijfsgebouwen van het hoofdgebouw of andere bouwwerken die zijn genoemd in Bijlage 5 Lijsten karakteristieke objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke boerderij' slechts verleend als:
 1. sprake is van een algemeen belang waarvoor (delen van) het gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, moet wijken;
 2. zinvol (her)gebruik van het bouwwerk overeenkomstig de geldende (agrarische) bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het bouwwerk in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan. Bij de beoordeling betreft het bevoegd gezag:
 - de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het bouwwerk;
 - de mate waarin het bouwwerk geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming, en;
 - de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk, of;
 3. de karakteristieken van het bouwwerk niet langer aanwezig zijn en herstel alleen mogelijk is door ingrijpende wijzigingen aan het bouwwerk, of;
 4. het om delen van een bouwwerk gaat die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen er geen sprake is onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm, of;
 5. het om delen van een bouwwerk gaat die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen en de karakteristiek van het bouwwerk daardoor niet wordt aangetast.
- b. In het geval dat sloop van volledige gebouwen of andere bouwwerken op grond van het bepaalde in lid a sub 2 of 3 mogelijk is, is het noodzakelijk dat de aanvraag om sloopvergunning ook voorziet in een plan voor de herinrichting van de locatie met behoud van de ruimtelijke kwaliteit, dat tot stand is gekomen door de maatwerkmethode.

4.5 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het gestelde onder 4.4.1 is niet van toepassing voor zover het sloop betreft:

- a. ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel;
- b. van inpandige delen van een gebouw;
- c. ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek;
- d. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;
- e. van bouwwerken waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het volledige

Siddeburen, Hoofdweg 88 (ontwerp)

bouwwerk is verleend.

4.6 *Wijzigingsbevoegdheid*

4.6.1 *Aanpassen bestemming en aanduiding*

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek', in combinatie met een aanpassing van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke boerderij' en de Bijlage 5 Lijsten karakteristieke objecten, wijzigen als voldoende duidelijk is dat:

- a. een bouwwerk of delen van een bouwwerk niet of niet meer als karakteristiek kunnen worden beschouwd;

4.6.2 *Voorwaarden*

Als burgemeester en wethouders voornemens zijn om de bestemming als bedoeld in lid 4.6.1 te wijzigen, wordt de erfgoedcommissie om een schriftelijk advies gevraagd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemeen

- a. De in Hoofdstuk 2 opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen van bouwgrenzen en/of bouwperceelgrenzen met betrekking tot:
 1. stoepen, stoeptreden en toegangsbruggen;
 2. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 0,5 m bedraagt;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de bouwgrens met niet meer dan 0,5 m overschrijden met dien verstande dat een bouwperceelgrens niet mag worden overschreden;
 4. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevel met meer dan 1 m overschrijden.
- b. De in Hoofdstuk 2 opgenomen bepalingen ten aanzien van maatvoering van bouwwerken binnen een bouwvlak zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen van de toegestane hoogte met betrekking tot:
 1. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 5 m overschrijden;
 2. Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan een derde van de oppervlakte van het dak, waarop zij worden geplaatst.
- c. De in Hoofdstuk 2 opgenomen bepalingen ten aanzien situering, oppervlakte, hoogte en inhoud van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet van toepassing voor bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) welke mogen worden gebouwd en aangelegd zowel boven- als ondergronds.
- d. Het bouwen van kleinschalige windturbines is niet toegestaan.

6.2 Ondergronds bouwen

6.2.1 Bouwregels

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken en binnen de direct omringende erven waar de bijgebouwen mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht;
- b. indien in de bestemming is aangegeven dat ondergronds dan wel bovengronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd, dit geldt niet voor het bepaalde in lid 6.1, sub c.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met het wijzigingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als woonwagenstandplaats;
- b. het gebruik van gronden, bouwwerken, voertuigen, vaartuigen en andere al dan niet drijvende constructies ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Bouwwerken uitgesloten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' mogen geen bouwwerken worden opgericht.

8.2 wetgevingzone - ontheffingsgebied - dh

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied - dh' kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bepalingen in Hoofdstuk 2 voor het uitoefenen van kleinschalige detailhandel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik vindt plaats binnen een bouwperceel;
- b. er wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de Beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019, zoals in werking getreden op 6 augustus 2019, dan wel diens rechtsoptolger, met dien verstande dat:
 1. in totaal maximaal 40% van het grondgebonden oppervlak van de woning, maar nooit meer dan 30 m², mag worden gebruikt voor detailhandel;
 2. het verbod op detailhandel niet van toepassing is;
 3. de limitatieve lijst met activiteiten niet van toepassing is.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voorzover het niet op grond van een andere bepaling van de planregels kan worden toegestaan, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bepalingen in Hoofdstuk 2 voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, slechts indien:
 1. tijdens of na realisatie van een bouwwerk blijkt dat het bouwwerk niet voldoet aan de voorgeschreven maten, afmetingen of percentages;
 2. na vaststelling van het plan gewijzigde bouwregelgeving hiertoe noodzaak geeft;
- b. de maten en eigenschappen van gebouwen:
 1. ten behoeve van de onderlinge architectonische afstemming van op hetzelfde bouwperceel gelegen gebouwen, mits:
 - de hoogte van bijgebouwen niet meer gaat bedragen dan de hoogte van het hoofdgebouw of woongebouw;
 - de voor gebouwen toegestane oppervlakte niet wordt overschreden;
- c. de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in verband met het bouwen op een hoger peil:
 1. met niet meer dan 1 m;
 2. teneinde de bouwhoogte van de begane grondvloer in overeenstemming te brengen met omringende bebouwing;
 3. teneinde voldoende drooglegging te creëren ten opzichte van de grondwaterspiegel;
- d. de maximale (goot)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals dakopbouw, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan een derde van de oppervlakte van het dak bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. tot een bouwhoogte van niet meer dan 40 m voor sirenemasten en/of antennemasten ten behoeve van commerciële mobiele telecommunicatie, tenzij de gronden ter plaatse deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland;
 2. tot een bouwhoogte van niet meer dan 10 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een reclamemast;
- f. bouwen in afwijking van de plaats en de richting van bebouwings- en bestemmingsgrenzen:
 1. tot niet meer dan 1,50 m:
 - in verband met afwijkingen van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie of anderszins een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, erkers, balkons, galerijen, luifels, lift- en trappenhuisen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- g. het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, schuilhutten, transformatorhuisjes, gasreducerstations, onder- en bovengrondse verzamelcontainers voor afval, flessen, oud papier e.d., en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken:
 1. tot een inhoud van niet meer dan 200 m³ en 50 m³ voor schuilhutten enabri's;
 2. tot een bouwhoogte van niet meer dan 4 m;
- h. het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes tot een inhoud van niet meer dan 50 m³;
- i. het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur en de waterhuishouding;
- j. het realiseren van visstoepen, tewaterlaatplaatsen voor vaartuigen, waterinnamepunten ten

- behoefte van brandweer en landbouw en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- k. het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 4 m;
 - l. het oprichten van gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstobjecten, allen geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van niet meer dan 6 m;
 - m. geringe aanpassingen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling:
 - 1. indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - 2. voor zover de aanpassing niet buiten de betreffende bestemming wordt uitgevoerd en niet leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dan wel de hogere grenswaarde op enig geluidsgevoelig object;
 - 3. voor zover de aanpassing niet leidt tot een afwijking van het 'dwarsprofiel' dat ter plaatse is aangegeven;
 - n. het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
 - o. het houden van terugkerende strijdige evenementen, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. een evenement mag per keer niet langer duren dan 2 weken;
 - 2. op een locatie mogen ten hoogste 6 evenementen per kalenderjaar plaatsvinden, met een gezamenlijke duur van niet meer dan 30 dagen;
 - 3. de opbouw en de afbraak van eventuele tijdelijke bouwwerken ten behoeve van een evenement moet plaatsvinden in een periode van niet meer dan 30 dagen;
 - 4. het evenement mag niet tot gevolg hebben dat de gronden en/of opstallen na afloop van het evenement ongeschikt zijn voor gebruik conform de geldende bestemming;
 - p. het gebruik van gronden als tijdelijk kampeerterrein voor mobiele kampeermiddelen ten behoeve van een evenement, dan wel ten behoeve van een groep met een gemeenschappelijk doel ten tijde van dit kamperen, zoals een schoolkamp, een familiekamp of een sport- of verenigingskamp, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. het kamperen, vindt verdeeld over ten hoogste 2 perioden, gedurende ten hoogste 10 al dan niet aaneengesloten dagen per jaar plaats;
 - 2. de in sub 1 genoemde periode(n) vindt/vinden plaats in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 3. buiten de in sub 1 genoemde kampeerperiode mogen geen kampeermiddelen op de gronden aanwezig zijn;
 - q. het exploiteren van een mini-camping, mits wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de Bijlage 4 Beleidsregels kamperen;
 - r. voor ondergrondse bouwwerken die minder dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van sublid 6.2.1 verlenen ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de kelder volledig is gelegen beneden peil;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt niet minder dan 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
 - 3. kelders worden niet voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
 - s. het plaatsen van één (of meer) kleinschalige windturbine(s), mits voldaan wordt aan het toetsingskader uit de beleidsregels kleinschalige windturbines als opgenomen in Bijlage 7 (Toetsingscriteria kleinschalige windturbines) bij deze regels met de bijbehorende kaart in Bijlage 8 (Bijlage 7) bij deze regels.

9.2 Voorwaarden

- a. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1 voorwaarden stellen ten aanzien van de afmetingen en situering van bouwwerken teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
- b. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1, sub q, de voorwaarde stellen om afscherpende beplantingsranden met inheemse soorten aan te brengen.
- c. Het bevoegd gezag dient bij de verlening van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1, sub s, in ieder geval in acht te nemen dat:

1. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot beperking van de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden en/of binnen andere bestemmingen. Van belang daarbij kunnen zijn:
 - de bezonningssituatie
 - de lichttoetreding
 - zichtlijnen of visuele hinder
 - het optreden van slagschaduw of
 - de mogelijkheden tot voortzetting c.q. uitbreiding van een bestaand bedrijf;
 2. de energieopwekking niet is bedoeld voor commerciële doeleinden;
 3. de windturbine binnen het bouwvlak gebouwd moet worden.
- d. Bij de toepassing van de in dit plan genoemde afwijkingsregels dient in ieder geval in acht te worden genomen dat:
1. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot verkeersonveilige situaties;
 3. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk en niet sociaal controleerbaar is;
 4. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot beperking van de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden en/of binnen andere bestemmingen. Van belang daarbij kunnen zijn de bezonningssituatie, lichttoetreding, zichtlijnen of mogelijkheden tot voortzetting c.q. uitbreiding van een bestaand bedrijf;
 5. bij het verlenen van de omgevingsvergunning rekening wordt gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeerregelgeving

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen wordt de omgevingsvergunning slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren;
- b. de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, zoals gesteld onder sub a., wordt op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 - december 2018, of de meest actuele uitgave), dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Midden-Groningen ten aanzien van parkeren bepaald.

10.2 Laden of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan laad- en losvoorzieningen wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksverandering slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, aan, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan;
- b. van voldoende mate van laad- en losvoorzieningen voor het laden en lossen van goederen zoals bedoeld in sub a. is sprake indien is voldaan aan de normen zoals opgenomen in het ASVV 2012 (uitgave van het CROW), dan wel het geldende ASVV 2012 (uitgave van het CROW) zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a. voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het uitwerken of het wijzigen.

10.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 10.1 en 10.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

10.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 10.1 en 10.2 is slechts mogelijk, indien;

- a. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot verkeersonveilige situaties;
- c. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk en niet sociaal controleerbaar is;
- d. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot beperking van de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden en/of binnen andere bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor

het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

11.2 *Overgangsrecht gebruik*

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan 'Siddeburen, Hoofdweg 88'.

