

Sappemeer, Rijksweg Oost 133



**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>	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
<i>Artikel 3</i>	<i>Bedrijf</i>	13
<i>Artikel 4</i>	<i>Leiding - Gas</i>	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
<i>Artikel 5</i>	<i>Anti-dubbeltelregel</i>	18
<i>Artikel 6</i>	<i>Algemene bouwregels</i>	19
<i>Artikel 7</i>	<i>Algemene gebruiksregels</i>	20
<i>Artikel 8</i>	<i>Algemene afwijkingsregels</i>	21
<i>Artikel 9</i>	<i>Algemene wijzigingsregels</i>	24
<i>Artikel 10</i>	<i>Overige regels</i>	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
<i>Artikel 11</i>	<i>Overgangsrecht</i>	27
<i>Artikel 12</i>	<i>Slotregel</i>	28

Sappemeer, Rijksweg Oost 133 (vastgesteld)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan 'Sappemeer, Rijksweg Oost 133' met identificatienummer NL.IMRO.1952.bpsaprwoost133-va01 van de gemeente Midden-Groningen;

1.2 *bestemmingsplan:*

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 *archeologisch onderzoek:*

een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie conform de kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.7 *archeologische waarde:*

een gebied met daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.8 *bassin:*

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

1.9 *bebouwing:*

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

1.10 *bebouwingspercentage:*

het op de verbeelding aangegeven percentage gemeten over dat deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.11 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 anderszins 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;

1.12 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfswoning:

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

1.14 beperkt kwetsbaar object:

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

1.15 bestand:

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

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

- 1.23 *bouwvlak*:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.24 *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;
- 1.25 *cultuurhistorische waarden*:
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, 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. Komt tot uitdrukking in het kavelpatroon, de waterhuishouding, de beplanting en de (voormalige) bebouwing;
- 1.26 *dak*:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.27 *dakopbouw*:
een gedeelte van een gebouw van beperkte omvang op het platte deel van het dak van de hoofdbebouwing, niet zijnde een bouwlaag;
- 1.28 *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;
- 1.29 *dienstverlening*:
het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;
- 1.30 *dove gevel*:
een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
- 1.31 *erf*:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woonhuis of een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- 1.32 *erfinrichtingsplan*:
een plan waarin inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze een ontwikkeling landschappelijk en ruimtelijk wordt ingepast op het betreffende perceel en in relatie tot de omgeving;
- 1.33 *erotisch getinte vermaakfunctie*:
een vermaakfunctie, die is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

- 1.34 evenement:**
een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, festiviteiten, bijeenkomsten;
- 1.35 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.36 geluidsbelasting:**
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;
- 1.37 geluidsgevoelige objecten:**
geluidsgevoelig gebouw, geluidsgevoelige ruimte of geluidsgevoelig terrein als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of Besluit geluidhinder;
- 1.38 geluidzoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting, waarbij ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
- 1.39 hogere grenswaarde:**
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- 1.40 hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming dan wel door zijn constructie of afmeting, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.41 huishouden:**
een zelfstandig persoon dan wel een samenwonend persoon of groep van personen met een mate van verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een complex van ruimte gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;
- 1.42 kamerverhuur:**
verhuur van ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is voor of geschikt te maken is voor (nacht)verblijf, niet vallende onder het begrip logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling;
- 1.43 kampeermiddel:**
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf. Hieronder vallen mobiele en plaatsgebonden kampeermiddelen;
- 1.44 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;

- 1.45 *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°;
- 1.46 *kelder:*
bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag onder dan wel gelijk aan het peil is gelegen;
- 1.47 *kleinschalige duurzame energieopwekking:*
energie die kleinschalig wordt opgewekt met natuurlijke bronnen zoals zon, wind en aardwarmte, het gaat hier bijvoorbeeld om kleinschalige windturbines of zonnepanelen voor eigen gebruik in grondopstelling, geen zonnepark zijnde, van maximaal 200 m² per bouwperceel waarbij niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden benut . Biomassa-installaties vallen hier niet onder;
- 1.48 *kleinschalige windturbine:*
een bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind, met een ashoogte van maximaal 15 meter;
- 1.49 *kwetsbaar object:*
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;
- 1.50 *landschappelijke waarde:*
de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
- 1.51 *maatwerk methode:*
methode van overleg via keukentafelgesprekken met als doel overeenstemming te bereiken over omvang, situering en inrichting van een project binnen een plangebied;
- 1.52 *natuurlijke waarde:*
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;
- 1.53 *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;
- 1.54 *overige 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, die door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel ondersteund door maximaal één andere arbeidskracht, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel;
- 1.55 *overkapping:*
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

- 1.56 *plaatselijke verhogingen:*
afzuig-/luchtbehandelingsinstallaties, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen/-koepels, meetapparatuur, schoorstenen, en zend-/ontvangstinstallaties en naar aard en omvang hiermee gelijk te stellen bouwonderdelen bovenop een bouwwerk;
- 1.57 *productiegebonden detailhandel:*
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- 1.58 *prostitutie:*
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.59 *reclamemast:*
bouwwerk, geen gebouw zijnde, uitsluitend ten behoeve van reclame-uitingen;
- 1.60 *risicovolle inrichting:*
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- 1.61 *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;
- 1.62 *straatmeubilair:*
bouwwerken ten behoeve van de aankleding van het openbaar gebied, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen alsmede telefooncellen,abri's en bouwwerken voor kleinschalige (< 50 m³) nutsvoorzieningen;
- 1.63 *voorerf:*
gedeelte van het erf voor de voorgevel van het woongebouw c.q. hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- 1.64 *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;
- 1.65 *voorkeursgrenswaarde:*
de ten hoogste toelaatbare waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;
- 1.66 *vrij beroep:*
de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of overige aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten;

- 1.67 *vuurwerkbedrijf:*
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;
- 1.68 *windturbine:*
een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie;
- 1.69 *wonen:*
het verblijf houden of gehuisvest zijn in een woning;
- 1.70 *woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
- 1.71 *woonwagen:*
een voor permanente bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- 1.72 *woonwagenstandplaats:*
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de perceelgrens:

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

2.2 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.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 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.

2.6 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;

2.7 het peil:

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

2.8 de wiel lengte van een windturbine:

de afstand tussen het uiterste punt van een wiel en de naaf;

2.9 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.10 ondergeschikte bouwdelen:

zie 6.1 Algemeen onder a.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, die zijn genoemd in Bijlage 1 onder categorie 1, 2 en 3.1, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- b. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daaraan ondergeschikt;

- c. een kleinschalige bomenopwekerij ten behoeve van een plantsoendienst/hoveniersbedrijf;
- d. groen-, nuts- en parkeervoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- f. bijbehorende tuinen, erven en additionele voorzieningen;

en tevens voor:

- g. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- h. vrij beroep of overige aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in de bedrijfswoning, mits voldaan wordt aan 3.4.1 sub a;
- i. productiegebonden detailhandel.

3.2 Bouwregels

Bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen.

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten behoeve van het gevestigde bedrijf mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de kaprichting van de bedrijfsgebouwen is haaks op de weg georiënteerd;
- c. de maatvoering van een bedrijfsgebouw, bijbehorende bouwwerken of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

type bouwwerk	maximale oppervlakte	maximale goothoogte in meters	maximale bouwhoogte in meters	dakhelling in graden
bedrijfsgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen	1.000 m ²	5	10	min. 20° max. 60°

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen, bijhorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning

- toegestaan;
- b. de gevel van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' moet zijn voorzien van een dove gevel vanaf de derde bouwlaag, tenzij achter dit geveldeel een niet-geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd;
 - c. de kaprichting van de bedrijfswoning is haaks op de weg georiënteerd;
 - d. de maatvoering van een bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken of overkapping voldoet voorts aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

type bouwwerk	maximale oppervlakte	maximale goothoogte in meters	maximale bouwhoogte in meters	dakhelling in graden
Bedrijfswoning	300 m ² (incl. bijbehorende bouwwerken en overkappingen)	4,5	10	min. 20° max. 60°
bijbehorende bouwwerken en overkappingen	300 m ² (incl. bedrijfswoning)	3	6	plat of meerzijdige kap van ten hoogste 60°

3.2.3 Kleinschalige windturbines

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van een kleinschalige windturbine is binnen een bouwvlak toegestaan.
- b. de bouwhoogte van een kleinschalige windturbine bedraagt ten hoogste 15 m;
- c. voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. maximaal 3 windturbines worden geplaatst;
 2. voldaan wordt aan het Toetsingscriteria kleinschalige windturbines zoals opgenomen in Bijlage 2.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van een bouwwerk, geen gebouw zijnde voldoet voorts aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

type bouwwerk	maximale bouwhoogte in meters	
	voorerf	binnen bouwvlak m.u.v. voorerf
erf- en terreinafscheidingen	2	2
palen en masten (niet zijnde reclamemasten)	8	8
reclamemasten	6	6
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1	5
zend- en ontvangstinstallaties	niet toegestaan	20

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van 8.2, afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2.1 onder a in die zin dat het bouwvlak met ten hoogste 20% wordt vergroot, mits rekening wordt gehouden met:

1. de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 2. de ruimtelijk relevante kenmerken van de bebouwing;
 3. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 4. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en
 5. het aspect nachtelijke lichtuitstraling;
- b. het bepaalde in 3.2.1 onder a in die zin dat een bouwvlak met meer dan 20% wordt uitgebreid, mits:
1. redelijkerwijs niet op een andere locatie dan waar het bedrijf is gevestigd in de ruimtebehoefte kan worden voorzien; en
 2. aan het plan een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt dat met toepassing van de maatwerkmethode is opgesteld onder begeleiding van een onafhankelijke bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschaparchitectuur, indien de omvang van het bouwperceel niet groter wordt dan 0,5 ha of een deskundige bij de provincie als de omvang groter wordt dan 0,5 ha; en
 3. rekening is gehouden met:
 - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bebouwing;
 - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en
 - het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

3.3.2 *Maatvoering bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van 8.2, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2.1 onder c voor een goothoogte van een bedrijfsgebouw tot ten hoogste 7 m en de bouwhoogte tot ten hoogste 14 m.

3.4 *Gebruiksregels*

3.4.1 *Toegestaan gebruik*

Tot een toegestaan gebruik van de gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt gerekend:

- a. het gebruiken van de bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken en overkappingen voor een vrij beroep of overige aan-huis-verbonden beroep of bedrijf zoals genoemd in 3.1 onder g, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 4.

3.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die zijn genoemd in 3.1;
- b. het uitoefenen van detailhandel, met uitzondering van het gestelde in artikel 3.1 onder h;
- c. het gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voor bewoning;
- d. het gebruik van de derde bouwlaag (en hoger) van de bedrijfswoning achter het geveldeel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' voor een geluidsgevoelige functie is niet toegestaan indien dit geveldeel niet is voorzien van een dove gevel;
- e. (buiten)opslag voor de voorgevel van de bedrijfsbebouwing, dan wel het verlengde daarvan.

3.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

3.5.1 *Andere bedrijvigheid*

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van 8.2, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 onder a voor het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1 waarmee;

- a. bedrijven worden toegestaan die in Bijlage 1 zijn genoemd en één categorie hoger zijn dan ter plaatse is toegestaan, als en zover het betrokken bedrijf qua milieueffecten gelijk te stellen is met de milieueffecten van de ter plaatse toegestane bedrijven;
- b. bedrijven worden toegestaan die niet in Bijlage 1 zijn genoemd, maar die wat betreft aard en effecten op het leefmilieu vergelijkbaar zijn met genoemde bedrijven.

3.6 *Wijzigingsbevoegdheid*

3.6.1 *Wijzigen situering bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van 9.2, de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in die zin dat een bouwvlak bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:

- a. er een bedrijfstechnische noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of opslag de situering van het bouwvlak te wijzigen;
- b. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast.

3.6.2 *Wijzigen ten behoeve van functieverandering*

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van 9.2, de bestemming wijzigen in 'Gemengd' of 'Wonen' onder voorwaarden dat:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels uit Artikel 17 en Artikel 29 van overeenkomstige toepassing zijn van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld op 3 februari 2022 (NL.IMRO.1952.bpmigbuitengebied-va01);
- b. aangrenzende (agrarische) bedrijven niet in ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. de functie ondergebracht wordt in de bestaande gebouwen;
- d. gestreefd wordt om niet meer in gebruik zijnde opstallen te saneren;
- e. voor het wijzigen naar 'Wonen' de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd;
- f. ten hoogste 1 bestaande bedrijfswoning omgezet wordt in 1 reguliere woning;
- g. voor het wijzigen naar 'Gemengd' de bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met een woonfunctie en beperkt blijven tot bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 conform de VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering;
- h. bij het wijzigen naar 'Gemengd' het bebouwingspercentage zoveel mogelijk wordt afgestemd op de bestaande bebouwing.

Artikel 4 Leiding - Gas

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringstroken;
- b. de aanleg en in standhouding van ondergrondse gasproductieleiding(en) (inclusief voorzieningen) met bijbehorende belemmeringstroken.

4.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van ieder andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

4.3 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in 4.1 bedoelde gronden uitsluitend het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de leiding(en) is toegestaan. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen of andere bouwwerken, worden gebouwd, mits:

- a. de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad;
- b. vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- c. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

4.5 Gebruiksregels

4.5.1 Toegestaan gebruik

Tot een toegestaan gebruik overeenkomstig deze bestemming wordt gerekend:

- a. het gebruik van bestaande hoofdaardgastransportleidingen en gasproductieleidingen voor het transport van aardgascondensaat en formatiewater.

4.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen,

Sappemeer, Rijksweg Oost 133 (vastgesteld)

- diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

De omgevingsvergunning ten behoeve van de werken genoemd onder a t/m e wordt alleen verleend indien:

- de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad;
- vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

4.6.2 *Uitzondering*

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.7 *Wijzigingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van 9.2 de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' ter plaatse verwijderen, mits;

- a. deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, indien sprake is van het verwijderen dan wel verleggen van een bestaande leiding.

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, gevelversiering, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 1 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 1 m overschrijden met dien verstande dat een bouwperceelsgrens 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 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 meter 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 van de maximale (goot)hoogte van gebouwen zijn niet van toepassing voor wat betreft plaatselijke verhogingen, zoals dakopbouwen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan eenderde van de oppervlakte van het dak bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- d. De in Hoofdstuk 2 opgenomen bepalingen ten aanzien van 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.

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 bijbehorende bouwwerken 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 6.1 onder d.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met enige bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden als woonwagenstandplaats;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil en afvalstoffen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- e. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen, tenzij hiervoor anderszins vergunning is verleend;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken die zijn bestemd voor het wonen ten behoeve van (bedrijfsmatige) kamerverhuur;
- g. het gebruik van woningen anders dan voor één huishouden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

8.1.1 Algemeen

Voorzover het niet op grond van een andere bepaling van de planregels kan worden toegestaan, kan het bevoegd gezag met inachtneming van het bepaalde in 8.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bepalingen in Hoofdstuk 2 voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 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 ten hoogste 1 meter;
 2. teneinde de hoogte van de begane grondvloer in overeenstemming te brengen met omringende bebouwing;
 3. teneinde voldoende drooglegging te creëren ten opzichte van de grondwaterspiegel;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. tot een hoogte van ten hoogste 40 meter voor sirenemasten en/of antennemasten ten behoeve van telecommunicatie, tenzij de gronden ter plaatse onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland, mits:
 - de noodzaak voor plaatsing van de mast of antenne is aangetoond waarbij het gedeelde gebruik van masten moet zijn overwogen;
 - het bebouwingsbeeld van de omgeving niet wordt verstoord;
 - de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken c.q. andere hoge landschappelijke elementen of langs grote infrastructurele lijnen (zoals hoogspanningsleidingen en (spoor)wegen) wordt geplaatst;
 - de bouwhoogte van een antenne binnen de op de kaart van de Provinciale Omgevingsverordening aangegeven aanduiding 'overig bos- en natuurgebied' en/of de aanduiding 'grootschalig open gebied', beperkt is tot ten hoogste 5 m;
 2. tot een hoogte van ten hoogste 10 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een reclamemast;
- e. bouwen in afwijking van de plaats en de richting van bebouwings- en bestemmingsgrenzen:
 1. tot ten hoogste 1,50 meter:
 - 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;
 - ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, erkers, balkons, galerijen, luifels, lift- en trappenhuisen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- f. 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 maximale inhoud van 200 m³ en 50 m³ voor schuilhutten enabri's;
 2. tot een hoogte van ten hoogste 4 meter;
- g. 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 maximale inhoud van 50 m³;
- h. het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur en de waterhuishouding;
 - i. het realiseren van visstoepen, tewaterlaatplaatsen voor vaartuigen, waterinnamepunten ten behoeve van brandweer en landbouw en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
 - j. het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een hoogte van ten hoogste 4 meter;
 - k. het oprichten van gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstobjecten, allen geen gebouw zijnde, tot een hoogte van ten hoogste 6 meter;
 - l. 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. voorzover 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. voorzover de aanpassing niet leidt tot een afwijking van het 'dwarsprofiel' dat ter plaatse is aangegeven;
 - m. het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
 - n. het houden van terugkerende strijdige evenementen, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. een evenement mag per keer niet langer duren dan 2 weken;
 - 2. een evenement mag niet vaker plaatsvinden dan 6 maal per kalenderjaar;
 - 3. een evenement dat vaker in een jaar plaatsvindt, mag in totaal niet langer dan 30 dagen beslaan;
 - 4. 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;
 - 5. 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;
 - o. 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 familiecamp of een sport- of verenigingskamp, mits voldaan wordt aan de beleidsregels Kamperen zoals opgenomen in Bijlage 5;
 - p. voor ondergrondse bouwwerken die minder dan 1 meter buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van 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 perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 meter, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;
 - 3. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

8.1.2 (Bedrijfs)woning

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in 8.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 in die zin dat:

- a. een hogere goothoogte voor (bedrijfs)woningen wordt toegestaan tot ten hoogste 6,5 m;
- b. een hogere bouwhoogte van (bedrijfs)woningen wordt toegestaan tot ten hoogste 12 m;
- c. een afwijkende dakhelling van (bedrijfs)woningen wordt toegestaan, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de afstand van een (bedrijfs)woning ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:
 - 1. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. een kortere afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens wordt toegestaan in verband met herbouw vanwege een calamiteit, mits:

1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet kleiner wordt dan de afstand ten tijde voor de calamiteit.

8.2 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Bij de toepassing van de in dit plan genoemde afwijkingsregels dient in ieder geval in acht te worden genomen dat:

- a. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van 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 aantasting van de landschappelijke of natuurlijke waarden;
- e. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot beperking van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden op aangrenzende gronden en/of binnen andere bestemmingen;
- f. bij het verlenen van de omgevingsvergunning rekening wordt gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigingsbevoegdheid

9.1.1 Nutsvoorziening

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat:

- a. transformatorstations, gasdrukmeet- en regelstations, rioolgemalen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut worden gebouwd tot een inhoud van ten hoogste 400 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4,00 m;
- b. de bestemming 'Leiding - Gas', 'Leiding - Hoogspanning', 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', 'Leiding - Riool', 'Leiding - Water' ter plaatse wordt aangebracht en/of verwijderd, mits:
 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien er sprake is van het verleggen van een bestaande leiding;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de bodemkundige, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.1.2 Archeologie

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', of 'Waarde - Archeologie 4' ter plaatse wordt aangebracht, mits:
 1. door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen.

9.1.3 Water

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de voor gronden aangewezen bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Water', mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor de incidentele aanleg van opvaarten, verbredingen van waterlopen ten behoeve van waterberging en/of het bevorderen van vaarroutes en/of de aanleg van natuurvriendelijke oevers, bochtafsnijdingen, kleine verleggingen, e.d. van vaarwegen c.a.;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de Artikel 28 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld op 3 februari 2022 (NL.IMRO.1952.bpmigbuitengebied-va01), dan wel de regels van enige bestemming van overeenkomstige toepassing zijn.

9.1.4 Verkeer

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de voor gronden aangewezen bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer', mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de Artikel 26 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld op 3 februari 2022 (NL.IMRO.1952.bpmigbuitengebied-va01), dan wel de regels van een andere bestemming in hoofdstuk 2 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor ondergeschikte verbeteringen, passagemogelijkheden of infrastructurele aanpassingen van wegvakken en/of kruisingen;
3. de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven en;
4. de aanpassing niet leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dan wel de hogere grenswaarde op enig geluidsgevoelig object.

9.2 Voorwaarden aan de wijziging

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

Sappemeer, Rijksweg Oost 133 (vastgesteld)

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

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

10.1.1 Parkeerregeling

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.

10.1.2 Laden of lossen

Indien een planvoornemen 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.

10.1.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van 10.1.4 bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 10.1.1 en 10.1.2:

- 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.

10.1.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in 10.1.1 en 10.1.2 is slechts mogelijk, indien;

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.

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 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met ten hoogste 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen 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 onder 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 onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Sappemeer, Rijksweg Oost 133'.