

## **Vosholen fase II (deelplan 2)**



**gemeente  
Midden-Groningen**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
<i>Artikel 1</i>	<i>Begrippen</i>	5
<i>Artikel 2</i>	<i>Wijze van meten</i>	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
<i>Artikel 3</i>	<i>Groen</i>	9
<i>Artikel 4</i>	<i>Verkeer</i>	11
<i>Artikel 5</i>	<i>Water</i>	13
<i>Artikel 6</i>	<i>Wonen - 1</i>	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
<i>Artikel 7</i>	<i>Anti-dubbeltelregel</i>	17
<i>Artikel 8</i>	<i>Algemene aanduidingsregels</i>	18
<i>Artikel 9</i>	<i>Overige regels</i>	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
<i>Artikel 10</i>	<i>Overgangsrecht</i>	19
<i>Artikel 11</i>	<i>Slotregel</i>	21

Vosholen fase II (deelplan 2) (vastgesteld)

## Regels

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1** *plan:*

het bestemmingsplan 'Vosholen fase II (deelplan 2)' met identificatienummer NL.IMRO.1952.bpsapvosholendpl2-va01 van de gemeente Midden-Groningen;

**1.2** *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

**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** *bebouwing:*

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

**1.6** *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;

**1.7** *bestaand:*

hetgeen op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaat, krachtens een voor dat tijdstip reeds verleende vergunning in uitvoering is, of in uitvoering kan worden genomen, dan wel waarvoor de vergunning nadien moest worden verleend;

**1.8** *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.9** *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.10** *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;

**1.11** *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak;

- 1.12 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.13 bouwperceelsgrens:**  
de grens van een bouwperceel;
- 1.14 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.15 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;
- 1.16 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;
- 1.17 erf:**  
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw (gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is) en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;
- 1.18 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.19 geluidsbelasting vanwege een spoorweg:**  
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorverkeer op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.20 geluidsbelasting vanwege een weg:**  
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.21 gevellijn:**  
de denkbeeldige lijn op een bouwperceel die in het verlengde ligt van de gevel van het hoofdgebouw;
- 1.22 hogere grenswaarde:**  
een maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.23 *hoofdgebouw;*

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.24 *horeca:*

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij;

1.25 *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;

1.26 *overbouwde oppervlakte:*

wordt gemeten door de som te nemen van de neergeslagen oppervlakten van de gedeelten van een bouwwerk, dat zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevindt en daar niet mee gelijk ligt. Dakoverstekken, luifels, balkons e.d. die niet meer oversteken dan 0,5 meter worden niet meegeteld;

1.27 *peil:*

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:  
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- 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;

1.28 *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;

1.29 *voorgevel:*

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

- of indien een perceel is gelegen op een hoek van een openbare weg, fiets- of voetpad, de naar de openbare weg, fiets- of voetpad gekeerde gevels. Burgemeester en wethouders wijzen 1 of meerdere gevels als zij- of achtergevel aan indien deze gevel(s) vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet als voorgevel zijn aan te merken en de beeldkwaliteit door de aanwijzing gehandhaafd kan blijven;
- of indien een perceel met tegenovergestelde zijden grenst aan een openbare weg, fiets- of voetpad, de als zodanig door het college burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.30 *voorkoerswaarde:*

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.31 *wonen:*

permanente huisvesting van één of meerdere personen behorende tot één afzonderlijk huishouden in een woning;

1.32 *woning:*

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.33 *zijgevel:*

De gevel van een gebouw op een perceel dat met meer dan één zijde grenst aan de openbare weg of aan een openbaar voet- of fietspad die niet als voorgevel wordt aangewezen.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      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.

### **2.2      de *gothoogte 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;

### **2.3      de *dakhelling*:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4      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;

### **2.5      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.

## **Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels**

### **Artikel 3      Groen**

#### **3.1      *Bestemmingsomschrijving***

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de hoofdfuncties:

- a. groen, groenvoorziening;
  - b. park;
  - c. plantsoen;
  - d. speel- en sportvoorzieningen;
- en voor de ondergeschikte functies:
- e. nutsvoorziening;
  - f. vijver, water, waterberging;
  - g. verkeer, pad, parkeren;
  - h. kunstwerken.

#### **3.2      *Bouwregels***

##### **3.2.1      *Gebouwen***

Gebouwen zijn niet toegelaten.

##### **3.2.2      *Licht- en vlaggenmasten***

Licht- en vlaggenmasten zijn toegelaten met een bouwhoogte van niet meer dan 5 m.



### 3.2.3 *Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

### 3.3 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan, mits hierbij:

- geen sprake is van verslechtering van de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld, en
- sprake is van een goede woonsituatie (lichttoetreding, uitzicht en privacy), en
- sprake is van een sociaal en verkeersveilige invulling, en
- geen sprake is van verslechtering van de milieusituatie, en
- geen sprake is van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen,

met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, behalve waarvoor hiernavolgend andere maten en percentages genoemd worden;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in sublid 3.2.3 en toestaan dat overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een bouwhoogte van niet meer dan 5 m.

### 3.4 *Specifieke gebruiksregels*

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

- a. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) vaar-, vlieg- of voertuigen;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, een horecabedrijf en/of seksinrichting.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor de hoofdfuncties:

- a. openbaar vervoer;
- b. parkeren, parkeerterrein, parkeervoorzieningen;
- c. tunnel;
- d. wegverkeer;
- e. verblijfsgebied;

en voor de ondergeschikte functies:

- f. groen, groenvoorziening;
- g. nutsvoorziening;
- h. horeca en detailhandel;
- i. speelvoorziening, sportvoorziening;
- j. water, waterberging;
- k. kunstwerken.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Gebouwen zijn niet toegelaten, bestaande gebouwen uitgezonderd.

#### **4.2.2 Licht- en vlaggenmasten**

Licht- en vlaggenmasten zijn toegelaten met een bouwhoogte van niet meer dan 5 m.

#### **4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

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

Het bevoegd gezag kan, mits hierbij:

- geen sprake is van verslechtering van de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld, en
- sprake is van een goede woonsituatie (lichttoetreding, uitzicht en privacy), en
- sprake is van een sociaal en verkeersveilige invulling, en
- geen sprake is van verslechtering van de milieusituatie, en
- geen sprake is van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen,

met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, behalve waarvoor hiernavolgend andere maten en percentages genoemd worden;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in sublid 4.2.3 en toestaan dat overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een bouwhoogte van niet meer dan 5 m.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;

Vosholen fase II (deelplan 2) (vastgesteld)

- c. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) vaar-, vlieg- of voertuigen;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, een horecabedrijf en/of seksinrichting.

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de hoofdfuncties:

- a. vijver;
- b. (vaar)water;
- c. waterberging;
- d. wonen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';

en voor de ondergeschikte functies:

- e. brug;
- f. perceelontsluitingen;
- g. gemaal, stuw, afsluitvoorziening;
- h. groen, groenvoorziening, park;
- i. nutsvoorziening;
- j. speelvoorziening, sportvoorziening;
- k. kunstwerken.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan, **ten behoeve van wonen**, ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen', met dien verstande dat voor het bouwen van gebouwen geldt dat de regels van sublid 6.2.1 gelden, met dien verstande dat gebouwen niet binnen een bouwvlak hoeven te worden gebouwd.

#### 5.2.2 Licht- en vlaggenmasten

Licht- en vlaggenmasten zijn toegelaten met een bouwhoogte van niet meer dan 5 m.

#### 5.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits hierbij:

- geen sprake is van verslechtering van de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld, en
- sprake is van een goede woonsituatie (lichttoetreding, uitzicht en privacy), en
- sprake is van een sociaal en verkeersveilige invulling, en
- geen sprake is van verslechtering van de milieusituatie, en
- geen sprake is van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen,

met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, behalve waarvoor hiernavolgend andere maten en percentages genoemd worden;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in sublid 5.2.3 en toestaan dat overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht tot een bouwhoogte van 5 m.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;

Vosholen fase II (deelplan 2) (vastgesteld)

- b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, een horecabedrijf en/of seksinrichting.

## Artikel 6 Wonen - 1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de hoofdfunctie:

- a. wonen, met dien verstande dat niet meer dan 142 woningen zijn toegestaan, waarvan:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' maximaal 28 woningen zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer woningen zijn toegelaten dan is aangegeven;

en voor de ondergeschikte functies:

- b. bedrijf of beroep aan huis;
- c. erf;
- d. tuin;
- e. speelvoorziening;
- f. nutsvoorziening;
- g. paden en ontsluitingswegen;
- h. parkeren;
- i. water.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegelaten binnen een bouwvlak, uitgezonderd ondergeschikte bouwonderdelen. Ondergeschikte bouwonderdelen mogen de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,00 m overschrijden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden de voorgevels van hoofdgebouwen binnen dat bouwvlak gericht naar deze lijn;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' aangegeven hoogtes. Van deze hoogtebeperking zijn uitgezonderd:
  1. de delen van het bouwperceel tot een afstand van 3 m vanaf naastgelegen bouwpercelen, behalve waar de woningen als twee-onder-een kap, rijwoning (waaronder vrijstaand-geschakeld) of appartementengebouw aaneengeschakeld zijn. Op deze delen is een bouwhoogte tot niet meer dan 6 m en een goothoogte op de perceelsgrens tot niet meer dan 3 m toegelaten;
  2. plaatselijke verhogingen, deze zijn toegelaten tot niet meer dan 10% van de oppervlakte van het betreffende gebouw, en tot niet meer dan een kwart van de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw met een maximum van 3 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden gebouwen uitsluitend vrijstaand gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden gebouwen uitsluitend aaneengebouwd, met dien verstande dat het aantal aaneen te bouwen woningen niet meer dan 4 bedraagt;
- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m, met dien verstande dat:
  1. indien de zijgevel grenst aan openbaar toegankelijk gebied het hoofdgebouw op de perceelgrens mag worden gebouwd;
  2. indien twee-aaneen of aaneengebouwd wordt de niet-vrijstaande zijgevel op de erfgrans wordt gebouwd;
- g. bijbehorende bouwwerken dienen op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling, maximum dakhelling' mag de dakhelling niet minder respectievelijk meer bedragen dan hier is aangegeven;
- i. de totale overbouwde oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag niet meer

Vosholen fase II (deelplan 2) (vastgesteld)

bedragen dan 300m<sup>2</sup>.

#### 6.2.2 *Licht- en vlaggenmasten*

Licht- en vlaggenmasten zijn toegelaten met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m.

#### 6.2.3 *Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

#### 6.3 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan, mits hierbij:

- geen sprake is van verslechtering van de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld, en
- sprake is van een goede woonsituatie (lichttoetreding, uitzicht en privacy), en
- sprake is van een sociaal en verkeersveilige invulling, en
- geen sprake is van verslechtering van de milieusituatie, en
- geen sprake is van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen,

met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de verbeelding of in de planregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, behalve waarvoor hiernavolgend andere maten en percentages genoemd worden;
- b. de planregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in sublid 6.2.3 en toestaan dat overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een bouwhoogte van niet meer dan 5,00 m.

#### 6.4 *Specifieke gebruiksregels*

##### 6.4.1 *Bedrijf of beroep aan huis*

Voor een bedrijf of beroep aan huis gelden de volgende regels:

- a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie, zowel in omvang als in uitstraling, vooral aan de naar de weg gekeerde zijde(n) van het perceel;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s);
- c. de activiteit doet geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de woning en omgeving, en veroorzaakt geen noemenswaardige hinder of doet afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden en privacy van omliggende gronden en bouwwerken;
- d. de activiteit gebruikt niet meer ruimte dan 40% van de totale oppervlakte van de gebouwen, en niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. alleen productiegebonden detailhandel is toegelaten, met uitzondering van webwinkels mits er geen sprake is van uitstalling van de goederen;
- f. de activiteit is alleen toegelaten als deze milieuhygiënisch passend is;
- g. de activiteit is alleen toegelaten als in de parkeerbehoefte voorzien wordt op het eigen erf;
- h. reclame-uitingen en etalages zijn niet toegelaten.

##### 6.4.2 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) vaar-, vlieg- of voertuigen;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel (anders dan lid 6.1 en sublid 6.4.1 toelaat), een horecabedrijf en/of seksinrichting;

Vosholen fase II (deelplan 2) (vastgesteld)

- f. het gebruik van vrijstaande gebouwen, niet zijnde het hoofdgebouw, als woning;
- g. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur, anders dan toegestaan.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 7      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 8      Algemene aanduidingsregels**

### **8.1      *Geluidszone - spoor***

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - spoor' mag alleen worden gebouwd indien voor de geluidbelasting vanwege een spoorlijn kan worden voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van de Wet geluidhinder, dan wel na afgifte van een hogere waarde kan worden voldaan aan genoemde wet.

### **8.2      *Geluidszone - weg***

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - weg' mag alleen worden gebouwd indien voor de geluidbelasting vanwege een weg kan worden voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van de Wet geluidhinder, dan wel na afgifte van een hogere waarde kan worden voldaan aan genoemde wet.

## Artikel 9 Overige regels

### 9.1 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, als gesteld onder sub a, wordt op basis van de door het 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.

### 9.2 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 als bedoeld in sub a is sprake indien is voldaan aan de normen als 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.

### 9.3 Afwijkingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 9.1 en 9.2:

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

### 9.4 Voorwaarden

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 9.1 en 9.2 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 10 Overgangsrecht

### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
  3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2 *Overgangsrecht gebruik*

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

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Vosholen fase II (deelplan 2)'.

