

concept ontwerp wijziging omgevingsplan Zeeheldenbuurt West

De gemeenteraad van Gemeente Midden-Groningen

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Midden-Groningen" d.d. **DATUM**

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Midden-Groningen" opgenomen in [Bijlage A](#) wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit betreft een conceptbesluit. Het tijdstip van inwerkingtreding zal op een later moment worden vastgesteld.

Sluiting

Aldus vastgesteld door Gemeente Midden-Groningen, **DATUM**

Diegenen die mogen ondertekenen

Niet getekend proef-exemplaar

Bijlagen

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk [22](#) van dit omgevingsplan.

2. Bijlage [II](#) bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk [22](#) van dit omgevingsplan.

Toegevoegd:

3. Bijlage [III](#) bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling [21.8](#) van dit omgevingsplan.

34. Bijlage [III](#) bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling [21.1](#) van dit omgevingsplan.

45. Bijlage ~~V~~VIII bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.2 van dit omgevingsplan.

B

Het opschrift van hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 2  Toegevoegd : **[gereserveerd]**

C

Het opschrift van hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 3  Toegevoegd : **[gereserveerd]**

D

Het opschrift van hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 4  Toegevoegd : **[gereserveerd]**

E

Het opschrift van hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 5  Toegevoegd : **[gereserveerd]**

F

Het opschrift van hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 6  Toegevoegd : **[gereserveerd]**

G

Het opschrift van hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 7  Toegevoegd : **[gereserveerd]**

H

Het opschrift van hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 8  Toegevoegd : **[gereserveerd]**

I

Het opschrift van hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 9  Toegevoegd : **[gereserveerd]**

J

Het opschrift van hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 10  Toegevoegd : **[gereserveerd]**

K

Het opschrift van hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 11 Toegevoegd : **[gereserveerd]**

L

Het opschrift van hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 12 Toegevoegd : **[gereserveerd]**

M

Het opschrift van hoofdstuk 13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 13 Toegevoegd : **[gereserveerd]**

N

Het opschrift van hoofdstuk 14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 14 Toegevoegd : **[gereserveerd]**

O

Het opschrift van hoofdstuk 15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 15 Toegevoegd : **[gereserveerd]**

P

Het opschrift van hoofdstuk 16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 16 Toegevoegd : **[gereserveerd]**

Q

Het opschrift van hoofdstuk 17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 17 Toegevoegd : **[gereserveerd]**

R

Het opschrift van hoofdstuk 18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 18 Toegevoegd : **[gereserveerd]**

S

Het opschrift van hoofdstuk 19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 19 Toegevoegd : **[gereserveerd]**

T

Het opschrift van hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 20 Toegevoegd : **[gereserveerd]**

U

Het opschrift van hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 21 ~~ONTWIKKELINGEN TIJDENS TRANSITIEFASE~~Ontwikkelingen

V

Artikel 21.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.10 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik voor het [hobbymatig houden van paarden](#) overeenkomstig artikel [21.9](#) en het bouwen voor het [hobbymatig houden van paarden](#) overeenkomstig artikel [21.18](#) mag niet plaatsvinden zonder dat de landschappelijke inpassing, door het planten van de bomen en de beplanting zoals aangegeven in bijlage ~~VII~~, is gerealiseerd binnen een termijn van een jaar na ingebruikname van de gronden en [bouwwerken](#) ten behoeve van het [hobbymatig houden van paarden](#), en in stand wordt gehouden.

W

Artikel 21.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.37 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken algemeen

Voor het [bouwen](#) van [bouwwerken](#) dient, als regels bedoeld in artikel [22.29](#), [eerste](#) lid, aanhef en onder a, naast de artikelen [21.38](#), [21.39](#), [21.40](#) en [21.41](#), tevens te worden voldaan aan de eisen voor gebouwen, erfinrichting, aanzichten, kleur, materiaal en duurzaamheid uit de kavelpaspoorten zoals opgenomen in bijlage ~~VIII~~.

X

Na afdeling 21.2 worden zes afdelingen ingevoegd, luidende:

Toegevoegd :

Afdeling 21.3 GERESERVEERD

Gereserveerd

Toegevoegd :

Afdeling 21.4 GERESERVEERD

Gereserveerd

Toegevoegd :

Afdeling 21.5 GERESERVEERD

Gereserveerd

Toegevoegd :

Afdeling 21.6 GERESERVEERD

Gereserveerd

Toegevoegd :

Afdeling 21.7 GERESERVEERD

Gereserveerd

Toegevoegd :

Afdeling 21.8 Hoogezand - Zeeheldenbuurt West

Paragraaf 21.8.1 Algemeen

Artikel 21.47 Toepassingsbereik

Afdeling [21.8](#) gaat over activiteiten die plaatsvinden in het gebied [H21 - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#).

Artikel 21.48 Voorrangsbepaling

1.

De volgende regels in het [tijdelijke deel van dit omgevingsplan](#) hebben voorrang op de regels in deze afdeling:

- a. de regels van het Facetbestemmingsplan Paarden, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 25-04-2024, met identificatienummer NL.IMRO.1952.fbmigpaarden-va01.

2.

De regels in deze afdeling gaan voor op de overige regels in het [tijdelijke deel van dit omgevingsplan](#).

Artikel 21.49

Aanvullende aanvraagvereisten uit bruidsschat van toepassing verklaren

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf [22.5.2](#) van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van deze afdeling [21.8](#).

Paragraaf 21.8.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 21.8.2.1 Wonen

Artikel 21.50 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Wonen in het gebied [H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#).

Artikel 21.51 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of [bouwwerken](#) te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 21.52 Functie Wonen

Ter plaatse van de functie Wonen in het gebied [Wonen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#) is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:

a. [wonen](#):

1. waarbij het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan is aangegeven met de omgevingsnorm [Maximum aantal wooneenheden](#);
2. al dan niet in combinatie met een [vrij beroep](#) dat voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de [Beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 201](#) [9](#) van de gemeente Midden-Groningen;

b. en ondergeschikt aan het wonen:

1. groenvoorzieningen;
2. [nutsvoorzieningen](#);
3. water;
4. parkeervoorzieningen;

5. wegen;
6. fiets- en voetpaden;
7. waterkering;
8. (natuurvriendelijke) oever;
9. speelvoorzieningen;
10. met de daarbij behorende verhardingen, tuinen, erven en [additionele voorzieningen](#).

Artikel 21.53 Algemene regels over wonen

1.

In aanvulling op [21.51](#) is het volgende gebruik bij [wonen](#) tevens verboden:

- 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 voor gemotoriseerde sporten;
- c. het hebben van [reclame-uitingen](#) die geen betrekking hebben op de op het perceel plaatsvindende niet wederrechtelijke activiteiten.

2.

Het volgende gebruik is bij [wonen](#) toegestaan:

- a. het gebruik van het [hoofdgebouw](#) en aangebouwde [bijgebouwen](#) voor het uitoefenen van een [bed & breakfast](#) mits wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de [Beleidsregels recreatieve verblijfsaccommodaties uit de Beleidsnotitie recreatieve verblijfsaccommodaties van de gemeente Midden-Groningen](#) [\[1\]](#);
- b. het gebruik van de gronden en [gebouwen](#) voor het uitoefenen van administratieve werkzaamheden met betrekking tot [internetwinkels](#) en telefonische verkoop van goederen, mits:
 1. klanten niet op het perceel komen om goederen te kopen;
 2. geen buitenopslag van goederen, die verband houden met de [internetwinkel](#), plaatsvindt;
 3. verkeersbewegingen vergelijkbaar zijn met die voor een woonfunctie;

Artikel 21.54 Vergunningplicht overig aan huis verbonden bedrijf

1.

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden en gebouwen te gebruiken voor het uitoefenen van een [overig aan-huis-verbonden bedrijf](#).

2.

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op de activiteit als bedoeld in het [eerste](#) lid, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als de woonfunctie in overwegende mate blijft behouden en er geen onevenredige hinder wordt toegebracht aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden, waarbij moet worden voldaan aan hetgeen is gesteld in [Beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019](#) [\[1\]](#).

3.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot de activiteit als bedoeld in het [eerste](#) lid, worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. het beoogde [overig aan-huis-verbonden bedrijf](#) wat ter plaatse zal worden uitgeoefend;
- b. een opgave van de arbeidskrachten van het [overig aan-huis-verbonden bedrijf](#);

- c. het grondgebonden oppervlak van de [woning](#);
- d. een opgave van het deel van het grondgebonden oppervlak van de [woning](#) wat voor het [overig aan-huis-verbonden bedrijf](#) zal worden gebruikt;
- e. in welke mate er [detailhandel](#) zal worden uitgeoefend;
- f. de inrichting van de parkeervoorzieningen op het eigen terrein.

Artikel 21.55 Vergunningplicht maximaal aantal woningen

1.

Het is verboden zonder omgevingsvergunning het maximum aantal wooneenheden zoals bedoeld in artikel [21.52](#) sub a te overschrijden.

2.

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in het [eerste](#) lid, wordt de omgevingsvergunning verleend als:

- a. de overschrijding van het maximum aantal wooneenheden maximaal 5% bedraagt;
- b. voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
- c. dit past binnen het geldende woonbeleid van de gemeente Midden-Groningen.

3.

Voor het bepalen van of wordt voorzien in de parkeerbehoefte zoals bedoeld het [tweede](#) lid, is artikel [21.74 tweede](#), [derde](#) en [vierde](#) lid van overeenkomstige toepassing.

Artikel 21.56 Vergunningplicht niet-woonfuncties

1.

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden en gebouwen te gebruiken voor het uitoefenen van andere functies dan beschreven in lid [21.52](#).

2.

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een functie zoals bedoeld in het [eerste](#) lid, wordt de omgevingsvergunning verleend als:

- a. de functie op de begane grond wordt uitgeoefend in het gebied [H21 - Niet-woonfuncties - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#);
- b. in het gebied [H21 - Niet-woonfuncties - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#) in totaal niet meer dan 400 m² wordt gebruikt voor functies zoals bedoeld in het [eerste](#) lid;
- c. de aanvraag betrekking heeft op een functie voor [maatschappelijke voorzieningen](#), een [dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling](#) of een [horecabedrijf categorie 1](#); en
- d. er geen onevenredige hinder wordt toegebracht aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Subparagraaf 21.8.2.2 Groen

Artikel 21.57 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Groen in het gebied [H21 - Groen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#).

Artikel 21.58 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of [bouwwerken](#) te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 21.59 Functie Groen

1.

Ter plaatse van de functie Groen in het gebied [Groen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#) is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:

- a. groenvoorzieningen;
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. speelvoorziening, sportvoorziening.

2.

Ter plaatse van de functie Groen in het gebied [Groen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#) is het tevens toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende ondergeschikte functies:

- a. nutsvoorziening;
- b. vijver, water, waterberging;
- c. verkeer, pad;
- d. waterkering;
- e. kunstwerken;
- f. oevervoorziening.

Artikel 21.60 Vergunningplicht parkeren in groen

1.

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden en gebouwen te gebruiken om te parkeren.

2.

Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit zoals bedoeld in het [eerste](#) lid, wordt de omgevingsvergunning verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan :

- a. de waterhuishoudkundige situatie;
- b. het staat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden.

Subparagraaf 21.8.2.3 Verkeer

Artikel 21.61 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Verkeer in het gebied [H21 - Verkeer - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#).

Artikel 21.62 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of [bouwwerken](#) te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 21.63 Functie verkeer

1.

Ter plaatse van de functie verkeer in het gebied [Verkeer Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#) is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:

- a. openbaar vervoer;
- b. parkeren, parkeerterrein, parkeervoorzieningen;
- c. wegverkeer;

d. verblijfsgebied.

2.

Ter plaatse van de functie verkeer in het gebied [Verkeer Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#) is het tevens toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende ondergeschikte functies:

- a. geluidscherm, geluidswal;
- b. groen, groenvoorziening;
- c. nutsvoorziening;
- d. speelvoorziening, sportvoorziening;
- e. water, waterberging;
- f. waterkering;
- g. kunstwerken.

Subparagraaf 21.8.2.4 Water

Artikel 21.64 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Water in het gebied [H21 - Water - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#)

Artikel 21.65 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of [bouwwerken](#) te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 21.66 Functie water

1.

Ter plaatse van de functie water in het gebied [Water Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#) is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:

- a. vijver;
- b. (vaar)water;
- c. waterberging;
- d. waterkering;
- e. vlonders;
- f. remmingswerken.

2.

Ter plaatse van de functie water in het gebied [Water Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#) is het tevens toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende ondergeschikte functies:

- a. brug;
- b. gemaal, stuw, afsluitvoorziening;
- c. groen, groenvoorziening, park;
- d. nutsvoorziening;
- e. speelvoorziening, sportvoorziening;
- f. oeversvoorziening;
- g. kunstwerken.

Paragraaf 21.8.3 Bouwactiviteiten

Artikel 21.67 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die algemeen van toepassing zijn op bouwactiviteiten.

Artikel 21.68 Meetbepalingen

Bij het toepassen van de regels in deze paragraaf wordt op de volgende wijze gemeten:

- a. de afstand tot de perceelsgrens: wordt gemeten over de afstand vanaf enig punt van het [gebouw](#) tot de perceelsgrens waar die het kortst is;
- b. de afstand tussen [gebouwen](#): wordt gemeten de afstand vanaf enig punt van een [gebouw](#) tot enig punt van een ander [gebouw](#) waar die het kortst is;
- c. 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;
- d. de (bouw)hoogte van een [bouwwerk](#): wordt gemeten 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;
- e. de dakhelling: wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. de horizontale diepte van een [gebouw](#): wordt gemeten over de kortste afstand van en tot de buitenkant van de naar de weg gekeerde gevel tot aan de buitenkant van de tegenoverliggende gevel die het verst van de weg is gelegen;
- g. de goothoogte van een [bouwwerk](#): wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, driplijn, boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- h. de inhoud van een [bouwwerk](#): wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van [daken](#) en dakkapellen;
- i. de oppervlakte van een [bouwwerk](#): wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, 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](#);
- j. 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;
- k. het peil:
 1. voor een [bouwwerk](#) op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg waar deze grenst aan die hoofdtoegang;
 2. 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.

Artikel 21.69 Algemene regels uiterlijk en plaatsing bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in [22.29, eerste](#) lid, aanhef en onder b wordt bij de beoordeling of bij de plaatsing en het uiterlijk van bouwwerken geen sprake is van strijd met redelijke eisen van welstand getoetst aan:

- a. een beleidsregel in de zin van 4.19 Ow over het uiterlijk van bouwwerken;
- b. een beleidsregel in de zin van 4.81 Awb over de plaatsing van bouwwerken.

Artikel 21.70 Algemene regels hoofdgebouwen

Voor het [bouwen](#) van een [hoofdgebouw](#) gelden de volgende regels:

- a. [hoofdgebouwen](#) worden enkel ter plaatse van [H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#) gebouwd;

- b. [hoofdgebouwen](#) worden zowel gestapeld als aaneengeschaakeld gebouwd;
- c. indien een [Gevellijn](#) is aangeduid, wordt de [voorgevel](#) van het [hoofdgebouw](#) in de [Gevellijn](#) of maximaal twee meter daarachter gebouwd;
- d. indien geen gevellijn is aangeduid wordt de [voorgevel](#) van het [hoofdgebouw](#) in de naar de weg gekeerde perceelsgrens of maximaal twee meter daarachter gebouwd;
- e. ter plaatse van het [H21 - zoekgebied doorgang](#) dient een doorgang tussen de gebouwen te komen met een minimale breedte van 7 m;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding [Minimum aantal bouwlagen](#) bedraagt het aantal bouwlagen niet minder dan is aangegeven;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding [maximum bouwhoogte](#) bedraagt de maximum bouwhoogte niet meer dan is aangegeven;
- h. in afwijking van sub g geldt ter plaatste van [H21 - Zoekgebied hoogte accent - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#) over een aaneengesloten maximale vloeroppervlakte van 520 m²:
 - 1. een maximum bouwhoogte van niet meer dan 28,5 meter;
- i. de bouwhoogte van de eerste [bouwlaag](#) bedraagt niet meer dan 4 meter;
- j. de horizontale diepte van [hoofdgebouwen](#) bedraagt niet meer dan 15 meter.

Artikel 21.71 Algemene regels bijbehorende bouwwerken

Voor het [bouwen](#) van een bijbehorend [bouwwerk](#) gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende [bouwwerken](#) mogen uitsluitend op het [bouwperceel](#) worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten hoogste 50% van het bebouwingsgebied bedraagt;
 - 2. een bijbehorend bouwwerk uitsluitend wordt gebouwd binnen [H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#);
- b. op het [voor erf](#) mogen erkers, entreeportalen en vergelijkbare [bouwwerken](#) worden gebouwd, mits:
 - 1. de afstand van de [voorgevel](#) van de erker, entreeportaal of vergelijkbaar [bouwwerk](#) tot de [voorgevel](#) van het [hoofdgebouw](#) ten hoogste 1,50 meter bedraagt, mits de horizontale diepte van het [bouwperceel](#) dat na de uitbreiding onbebouwd blijft, niet minder dan 2 meter zal bedragen;
 - 2. de breedte ten hoogste 50% van de breedte van het bijbehorende [hoofdgebouw](#) bedraagt;
 - 3. de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. de goothoogte van bijbehorende [bouwwerken](#) mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende [bouwwerken](#) mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende [bouwwerken](#) mag niet meer bedragen dan 150 m²;

Artikel 21.72 Algemene regels bouwwerk, geen gebouw zijnde

1.

Voor het [bouwen](#) van een [bouwwerk, geen gebouw zijnde](#) gelden ter plaatse van de functie wonen in het gebied [Wonen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#) de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een erf- of perceelafschieding is voor de voorgevel niet hoger dan 1 m, en daarachter niet hoger dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelsgrens ten hoogste 1 m is;
- b. overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden:
 - 1. achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd; en

2. mogen niet meer dan 3 meter bedragen.

2.

Voor het [bouwen](#) van een [bouwwerk, geen gebouw zijnde](#) gelden in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 tevens de volgende beoordelingsregels ter plaatse van de functie groen, verkeer en water in het gebied [Groen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#), [Verkeer Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#) en [Water Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#):

- a. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mogen niet meer dan 5 meter bedragen;
- b. overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 21.73

Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.29 wordt in afwijking van artikelen [21.70](#) tot en met [21.72](#) ook verleend onder de voorwaarde dat er geen onevenredige beperking plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen, geen sprake is van verslechtering van de milieusituatie en de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld, er sprake is van een sociaal en verkeersveilige invulling en een goede woonsituatie (lichttoetreding, uitzicht en privacy), in de volgende gevallen:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat activiteits- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in [21.72](#) lid 1 en 2 sub b en toestaan dat overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 meter mogen bedragen;
- d. het bepaalde in [21.70](#) sub f en g en toestaan dat installaties op daken van [hoofdgebouwen](#) worden gebouwd.

Artikel 21.74 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor parkeren

1.

De omgevingsvergunning, bedoeld in 22.26, wordt, als het bouwwerk waarvoor de vergunning wordt aangevraagd aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen, verleend als in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren.

2.

Of er wordt voorzien in voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, zoals bedoeld in [eerste](#) lid, wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de door CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024, Basis voor parkeernormering' of de meest actuele uitgave).

3.

In afwijking van [tweede](#) lid geldt dat bij sociale huurwoningen sprake is van voldoende parkeergelegenheid bij het realiseren en in stand houden van 0,8 parkeerplaatsen per wooneenheid.

4.

In afwijking van het bepaalde in het [eerste](#) lid wordt de omgevingsvergunning ook verleend als op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien als dit niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld, verkeersonveilige situaties, een

ruimtelijke onoverzichtelijke en niet sociaal controleerbare situatie en beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, in de volgende gevallen:

- a. als het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien;

Artikel 21.75 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor laden of lossen

1.

De omgevingsvergunning, bedoeld in 22.26, wordt, als het bouwwerk waarvoor de vergunning wordt aangevraagd een behoefte aan laad- en losvoorzieningen oproept, verleend als 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.

2.

Van voldoende mate van laad- en losvoorzieningen voor het laden en lossen van goederen zoals bedoeld in het [eerste](#) lid, 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 voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 22.26.

3.

In afwijking van het bepaalde in het [eerste](#) wordt de omgevingsvergunning ook verleend als op het bouwperceel niet in voldoende ruimte voor het laden en lossen zal worden voorzien, als dit niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld, verkeersonveilige situaties, een ruimtelijke onoverzichtelijke en niet sociaal controleerbare situatie en beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, in de volgende gevallen:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. op andere wijze in de benodigde laad- of losruimte wordt voorzien.

Paragraaf 21.8.4 Overgangsrecht Zeeheldenbuurt West

Artikel 21.76 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het overgangsrecht voor gebruik en voor [bouwen](#) in het gebied [H21 - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West](#).

Artikel 21.77 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

1.

Het gebruik van gronden en [bouwwerken](#) dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling [21.8](#) Hoogezand - Zeeheldenbuurt West en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2.

Het is verboden het met de wijziging van dit omgevingsplan strijdig gebruik, bedoeld in het [eerste](#) lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de wijziging van dit omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3.

Als het gebruik, bedoeld in het [eerste](#) lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling [21.8](#) Hoogezand - Zeeheldenbuurt West voor een

periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of laten hervatten.

4.

Het [eerste](#) lid is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, onderdeel van het [tijdelijke deel van dit omgevingsplan](#), daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 21.78 Overgangsrecht bouwactiviteiten

1.

Een [bouwwerk](#) dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling [21.8](#) Hoogezand - Zeeheldenbuurt West aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd op grond van een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteit [bouwwerken](#) en afwijkt van deze wijziging, mag, onder de voorwaarden dat de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, onder de voorwaarden dat de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het [bouwwerk](#) is tenietgegaan.

2.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het [eerste](#) lid 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 de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling [21.8](#) Hoogezand Noord, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, onderdeel van het [tijdelijke deel van dit omgevingsplan](#), daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Y

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

- **Breedte**

/join/id/regdata/gm1952/2025/052da1c919154c00b5e138f68b41d396/nld@2025-01-09;13440477

- **Diepte**

/join/id/regdata/gm1952/2025/a249b5ebb6fc43349fc3e590b3ef09b7/nld@2025-01-09;13440477

Toegevoegd :

- **Gevellijn**

/join/id/regdata/gm1952/2025/5d5fa485e262487a96beffc5a93e20be/nld@2025-08-21;09521988

Toegevoegd :

- **Groen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West**

/join/id/regdata/gm1952/2025/44585a9d089a4fc58bf402df1a617411/nld@2025-08-21;09521988

- **H21 - aanlegactiviteiten - Kolham - Hoofdweg 42-42a**
/join/id/regdata/gm1952/2025/999d9d9ac5d845968baeeb94d6409b9d/nld@2025-01-09;13440477
- **H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20**
/join/id/regdata/gm1952/2024/a92bc0b2481147c1bff94c60ce2abda9/nld@2024-11-26;10054342
- **H21 - Bouwvlak - Kolham - Hoofdweg 42-42a**
/join/id/regdata/gm1952/2025/8f8dd42da7094b3dbf8e126f48f99c64/nld@2025-01-09;13440477
- **H21 - bouwvlak - Noorderstraat 20**
/join/id/regdata/gm1952/2024/32f033dd45914d3e9bb7ba1afbbaa530/nld@2024-11-26;10054342

Toegevoegd :

- **H21 - Groen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West**
/join/id/regdata/gm1952/2025/55aa5ccc66ae4c6492aaef5064c40987/nld@2025-08-21;09521988
- **H21 - Hobbymatig paarden houden - Noordbroek - Noorderstraat 20**
/join/id/regdata/gm1952/2024/a9bf441b321546afa148b5dae67b3c91/nld@2024-11-26;10054342

Toegevoegd :

- **H21 - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West**
/join/id/regdata/gm1952/2025/670b0fe46a8b47bc92c50b400cc0032b/nld@2025-08-21;09521988
- **H21 - Kolham - Hoofdweg 42-42a**
/join/id/regdata/gm1952/2025/27b28b1efe1541f485e014b2acdfafea/nld@2025-01-09;13440477

Toegevoegd :

- **H21 - Niet-woonfuncties - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West**
/join/id/regdata/gm1952/2025/c6c889ace044442dbc64611defb398bc/nld@2025-08-21;09521988
- **H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20**
/join/id/regdata/gm1952/2024/b27ed265f6e6403f9d0ffa1a7ecdebe1/nld@2024-11-26;10054342

Toegevoegd :

- **H21 - Verkeer - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West**
/join/id/regdata/gm1952/2025/2aec8071605c46ff883e7b21c8de579b/nld@2025-08-21;09521988

Toegevoegd :

- **H21 - Water - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West**
/join/id/regdata/gm1952/2025/28a83afff48b4fd2b9679be2305807d5/nld@2025-08-21;09521988

Toegevoegd :

- **H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West**

/join/id/regdata/gm1952/2025/903e2092bffd4f5cb27b61d2a13afa24/nld@2025-08-21;09521988

- **H21 - Wonen - Kolham - Hoofdweg 42-42a**

/join/id/regdata/gm1952/2025/81cdd77bcd0b483a8c3c4e6be32c04b4/nld@2025-01-09;13440477

- **H21 - Wonen - Noordbroek - Noorderstraat 20**

/join/id/regdata/gm1952/2024/a13a3f0ea8b9494dad189cb4e834383b/nld@2024-11-26;10054342

Toegevoegd :

- **H21 - zoekgebied doorgang**

/join/id/regdata/gm1952/2025/9fd681e58f3040e6b8ce702756e66e46/nld@2025-08-21;09521988

Toegevoegd :

- **H21 - Zoekgebied hoogte accent - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West**

/join/id/regdata/gm1952/2025/30bf326a9b874888a7ec095c89476bc2/nld@2025-08-21;09521988

Toegevoegd :

- **Maximum aantal wooneenheden**

/join/id/regdata/gm1952/2025/4d0687c77f1b4f4f82b9d6be5027c035/nld@2025-08-21;09521988

Toegevoegd :

- **maximum bouwhoogte**

/join/id/regdata/gm1952/2025/bd4026551fac4f2c9185928b15e8ad84/nld@2025-08-21;09521988

Toegevoegd :

- **Minimum aantal bouwlagen**

/join/id/regdata/gm1952/2025/6ab654ee79ab421f84a5ccfd6eefe61a/nld@2025-08-21;09521988

- **nokrichting evenwijdig aan rooilijn**

/join/id/regdata/gm1952/2025/97bc75a5b1274f00878759007016261b/nld@2025-01-09;13440477

Toegevoegd :

- **Verkeer Hoogezand - Zeeheldenbuurt West**

/join/id/regdata/gm1952/2025/301dea396d3b40bdb2321051c1540acc/nld@2025-08-21;09521988

Toegevoegd :

- **Water Hoogezand - Zeeheldenbuurt West**

/join/id/regdata/gm1952/2025/0d0ba6fd07374926bc161bebb2bb293d/nld@2025-08-21;09521988

Toegevoegd :

- **Wonen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West**

/join/id/regdata/gm1952/2025/5b0b5acb3c7e49e580d8c03bde8340cb/nld@2025-08-21;09521988

- **Wonen Kolham - Hoofdweg 42-42a**

/join/id/regdata/gm1952/2025/ba8797f93ff2472a9922f4902ba0a7a2/nld@2025-01-09;13440477

- **Wonen Noordbroek - Noorderstraat 20**

/join/id/regdata/gm1952/2024/fc8a6d6e4f774b1ca014dff4e42958d/nld@2024-11-26;10054342

Z

Na bijlage II worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

*Toegevoegd :***Bijlage III Bij artikel 1.1, vierde lid van dit omgevingsplan (begrippen)**

Voor de toepassing van afdeling [21.8](#) wordt verstaan onder:

- **additionele voorzieningen**

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

- **bebouwing**

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

- **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;

- **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;

- **bijbehorend bouwwerk**

bijbehorend bouwwerk als bedoeld in [Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving](#);

- **bijbehorende gronden**

niet bebouwde delen van een bouwperceel (zoals tuinen en erven);

- **bijgebouw**

een al dan niet vrijstaand (onderdeel van een) gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het woongebouw c.q. hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het woongebouw c.q. hoofdgebouw en dat behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen woongebouw c.q. hoofdgebouw;

- **bouwen**

bouwen als bedoeld in [Bijlage I Omgevingswet](#);

- **bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

- **bouwperceel**

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

- **bouwvlak**

een geometrisch informatieobject met een werkingsgebied waar ingevolge de regels van dit omgevingsplan bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;

- **bouwwerk**

bouwwerk als bedoeld in [Bijlage I Omgevingswet](#);

- **bouwwerk, geen gebouw zijnde**

bouwwerk, geen gebouw zijnde als bedoeld in [Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving](#);

- **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;

- **dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping;

- **dakopbouw**

een gedeelte van een gebouw van beperkte omvang op het platte deel van het dak van de hoofdbebouwing, niet zijnde een bouwlaag;

- **detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik of verbruik van die goederen ter plaatse;

- **dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling**

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economisch-administratieve en maatschappelijke diensten aan derden;

- **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;

- **erotisch getinte vermaaksfunctie**

een vermaaksfunctie, 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;

- **gebouw**

gebouw als bedoeld in [Bijlage I Omgevingswet](#);

- **goot, druiplijn, boeiboord**

de laagste snijlijn van gevel- naar dakvlak;

- **hoofdgebouw**

hoofdgebouw als bedoeld in [Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving](#);

- **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 vermaaksfunctie, met uitzondering van een seksinrichting;

- **horecabedrijf categorie 1**

een horecabedrijf waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt en dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag en 's avonds verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige maaltijden en etenswaren zoals een

broodjeszaak, koffiehuis, ijssalon en/of een naar de aard, openingstijden en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

- **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;

- **internetwinkel**

een vorm van detailhandel, waarbij het bedrijf uitsluitend goederen aan particulieren verhandelt door middel van contact met die particulieren, dat alleen verloopt via e-mail, fax, internet, post of telefoon, waardoor er geen handelswaren op het bedrijf worden aangeprezen en geen klanten op het bedrijf worden ontvangen behoudens een beperkte afhaalbaarheid en waarbij het bedrijfspand en/of de woning niet de uitstraling heeft van een winkelpand, geen toonbank heeft en de goederen niet uitstalt ten verkoop en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de bedrijfsfunctie (aan huis), zijnde een magazijn en/of de opslag van goederen;

- **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;

- **kampeerstandplaats**

een plaats op een kampeerterrein bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel;

- **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°;

- **landschappelijke waarde**

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

- **lessenaarsdak**

dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

- **maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, medische, sociale, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook integrale kindercentra en peuterspeelzalen, ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca;

- **mantelzorg**

mantelzorg als bedoeld in [Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving](#);

- **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;

- **nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

- **overig aan-huis-verbonden bedrijf**

het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk;

- **overkapping**

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

- **platte afdekking**

een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden met het horizontale vlak;

- **prostitutie**

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

- **reclame-uiting**

een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener et cetera;

- **seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht, dan wel een erotisch getinte vermaaksfunctie aanwezig is. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, sekstheater, bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

- **stedenbouwkundige commissie**

een onafhankelijke commissie met specifieke deskundigheid op het terrein van stedenbouw en architectuur, bestaande uit tenminste één persoon;

- **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;

- **tijdelijke deel van dit omgevingsplan**

tijdelijke deel van het omgevingsplan zoals bedoeld in [artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet](#)¹, opgenomen in een besluit als bedoeld in [artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet](#)²

- **voor erf**

gedeelte van het erf voor de voorgevel van het woongebouw c.q. hoofdgebouw of het verlengde daarvan;

- **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;

- **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, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of overige aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten;

- **wonen**

het verblijf houden of gehuisvest zijn in een woning;

- **woning**

een complex van ruimten, blijkens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (niet-meervoudige woning);

- **zadeldak**

een dak bestaande uit twee schuine tegenoverliggende dakvlakken die in de nok samenkomen;

- **zijgevel**

de naar de zijdelingse perceelsgrens gekeerde gevel van een gebouw.

Toegevoegd :

Bijlage IV Bijlage

Gereserveerd

AA

Het opschrift van bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage ~~III~~VI Bij artikel 1.1, derde lid van dit omgevingsplan (begrippen)

BB

Het opschrift van bijlage IV wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage ~~IV~~VII Bij artikel [21.10](#) van dit omgevingsplan (voorwaardelijke verplichting)

CC

Het opschrift van bijlage V wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage ~~V~~VIII Bij artikel 1.1, vierde lid van dit omgevingsplan (begrippen)

DD

Het opschrift van bijlage VI wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage ~~VI~~IX Bij artikel [21.37](#) van dit omgevingsplan (kavelpaspoorten)

EE

Na bijlage VI wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Toegevoegd :

Bijlage VII Bijlage

Gereserveerd

FF

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

[Artikel 21.10 Voorwaardelijke verplichting](#)

Het gebruik voor en de bouwwerken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden moeten landschappelijk worden ingepast. Dit is door middel van deze voorwaardelijke verplichting geborgd.

Hoe de landschappelijke inrichting eruit moet komen te zien, is weergegeven in bijlage ~~IV~~VII.

GG

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.15 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

Een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel [22.29](#). Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel [22.26](#). Dit artikel geeft invulling aan artikel [22.29](#), [eerste](#) lid voor zover het gaat om het bouwen van een hoofdgebouw. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel [22.35](#). Wat een hoofdgebouw is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel [1.1](#), ~~derde~~[vierde](#) lid.

HH

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.16 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorend bouwwerk

Een bijbehorend bouwwerk mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel [22.29](#). Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel [22.26](#). Dit artikel geeft invulling aan artikel [22.29](#), [eerste](#) lid voor zover het gaat om het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel [22.35](#). Wat een bijbehorend bouwwerk is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel [1.1](#), ~~derde~~[vierde](#) lid.

II

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.17 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk geen gebouw zijnde

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel [22.29](#). Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel [22.26](#). Dit artikel geeft invulling aan artikel [22.29](#), [eerste](#) lid voor zover het gaat om het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel [22.35](#). Wat een bouwwerk, geen gebouw zijnde is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel [1.1](#), ~~derde~~[vierde](#) lid.

JJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.38 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

Een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan deze algemene regels en de beoordelingsregels in artikel [22.29](#). Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel [22.26](#). Dit artikel geeft invulling aan artikel [22.29](#), [eerste](#) lid voor zover het gaat om het bouwen van een hoofdgebouw. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel [22.35](#). Wat een hoofdgebouw is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel [1.1](#), ~~vierde~~[vijfde](#) lid.

KK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.39 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorend bouwwerk mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel [22.29](#). Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel [22.26](#). Dit artikel geeft invulling aan artikel [22.29](#), [eerste](#) lid voor zover het gaat om het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel [22.35](#). Wat een bijbehorend bouwwerk is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel [1.1](#), [vierdevijfde](#) lid.

LL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.40 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde

Een bijbehorend bouwwerk mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel [22.29](#). Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel [22.26](#). Dit artikel geeft invulling aan artikel [22.29](#), [eerste](#) lid voor zover het gaat om het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel [22.35](#). Wat een bouwwerk, geen gebouw zijnde is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel [1.1](#), [vierdevijfde](#) lid.

MM

Na sectie ' Overgangsrecht bouwactiviteiten' worden 32 secties ingevoegd, luidende:

Toegevoegd :

Artikel 21.47 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welk gebied de afdeling van toepassing is. In dit hoofdstuk over ontwikkelingen in de transitiefase, zal dit gebied veelal bestaan uit het gebied dat zal worden ontwikkeld.

Toegevoegd :

Artikel 21.48 Voorrangsbepaling

Voorafgaand aan de wijziging van dit omgevingsplan waren er regels van toepassing op dit te ontwikkelen gebied. Die regels staan in onder andere ruimtelijke besluiten, bijvoorbeeld bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en inpassingsplannen zoals we deze kennen onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke besluiten maken tijdens de transitiefase (de fase waarbinnen de gemeenten de tijd krijgen om hun oude ruimtelijke plannen om te zetten naar het definitieve omgevingsplan, loopt voor zover nu bekend tot 1-1-2032) deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit [artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet](#) en [artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet](#). De gemeente Midden-Groningen heeft de keuze gemaakt om in het geval van het mogelijk maken van een ontwikkeling door een wijziging van het omgevingsplan niet alle ruimtelijke regels te laten vervallen (de Pons), maar te werken met voorrangsbepalingen. Deze

voorrangsbepaling geeft aan wat de verhouding van deze afdeling is ten opzichte van de ruimtelijke besluiten in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

In het eerste lid is opgenomen welke regels uit ruimtelijke besluiten voorgaan op de regels in deze afdeling. Dit is het Facetbestemmingsplannen Paarden. Deze regeling was en blijft van toepassing op de locatie en gaan voor op de regels uit deze afdeling. Dat wil zeggen dat de activiteiten binnen het gebied H21 – Hoogezand – Zeeheldenbuurt West aan deze facetplannen moeten voldoen.

Het tweede lid geeft aan welke regels uit ruimtelijke besluiten niet van toepassing zijn als deze afwijken van (in strijd zijn met) de regels in deze afdeling. Dat zijn de overige regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Toegevoegd :

Artikel 21.49 Aanvullende aanvraagvereisten uit bruidsschat van toepassing verklaren

In paragraaf [22.5.2](#) van de bruidsschat zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit voormalige bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op de in deze afdeling [21.8](#) opgenomen vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten. De aanvraagvereisten uit paragraaf [22.5.2](#) van de bruidsschat worden van overeenkomstige toepassing verklaard op deze afdeling.

Toegevoegd :

Artikel 21.50 Toepassingsbereik

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie Wonen in het gebied H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West. Dit artikel heeft met name een technisch doel, omdat elk werkingsgebied eenmaal in de tekst van een regel moet worden genoemd en zo landt in bijlage I Overzicht informatieobjecten wat van belang is voor de publicatie op de landelijke voorziening.

Toegevoegd :

Artikel 21.51 Algemeen gebruiksverbod

Met dit algemene gebruiksverbod is duidelijk gemaakt dat de gronden en bouwwerken in het gebied H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West alleen voor de functies mogen worden gebruikt die eraan zijn toegewezen.

Toegevoegd :

Artikel 21.52 Functie Wonen

Welke activiteiten mogen plaatsvinden ter plaatse van de functie Wonen is aangegeven in dit artikel.

Wonen mag worden gecombineerd met het uitoefenen van een vrij beroep. De voorwaarden die gelden voor het uitoefenen voor een vrij beroep zijn opgenomen in de vastgestelde Beleidsnota

aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019 van de gemeente Midden-Groningen.

Toegevoegd :

Artikel 21.53 Algemene regels over wonen

Voor het gebruiken van gronden voor wonen gelden algemene regels. Een aantal activiteiten is niet toegestaan. Deze activiteiten hebben een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat. Tot slot is in het tweede lid opgesomd wat wel is toegestaan.

Toegevoegd :

Artikel 21.54 Vergunningplicht overig aan huis verbonden bedrijf

Een overig aan huis verbonden bedrijf mag alleen aan huis worden uitgeoefend wanneer er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan en op basis daarvan een vergunning kan worden verleend. Deze voorwaarden zijn gesteld met het oog op het in overwegende mate behouden van de woonfunctie en het voorkomen van onevenredige hinder aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. De voorwaarden staan in de [Beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019](#). Zo moet in ieder geval één van de bewoners van de woning het bedrijf uitoefenen. Het is bedoeling dat de functie als woning niet wordt overheerst door het bedrijf. De functie als woning staat voorop. Naar aanleiding daarvan zijn ook regels gesteld om het gebruik van de woning voor het bedrijf te beperken. Detailhandel is uitgesloten, aangezien dat veel verkeersbewegingen aantrekt. Ook zijn er regels gesteld om te voorkomen dat het milieu onevenredig wordt belast. Om verrommeling te voorkomen mag er buiten niets worden opgeslagen. Om verkeersoverlast te voorkomen bijvoorbeeld door het parkeren langs de weg, mag er alleen op het erf worden geparkeerd. Daarnaast is opgesomd welke bedrijven onder een overig aan huis verbonden bedrijf vallen. Dit is geen uitputtende opsomming. In het derde lid zijn de aanvraagvereisten opgenomen.

Toegevoegd :

Artikel 21.55 Vergunningplicht maximaal aantal woningen

Er is een vergunningplicht opgenomen om het totaal aantal woningen zoals is aangegeven in [21.52](#) met 5% te kunnen overschrijden. Hiervoor moet worden voorzien in voldoende parkeerbehoefte.

Toegevoegd :

Artikel 21.56 Vergunningplicht niet-woonfuncties

Er is een vergunningplicht opgenomen om in de plinten bij het buurtplein verschillende niet-woonfuncties mogelijk te maken. Dit is enkel mogelijk voor zover het gaat om een functie voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende instellingen of een horecabedrijf categorie 1. Dit kan enkel ter plaatse van H21 - Niet-woonfuncties - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West met een maximale oppervlakte van 400 m². Ook mag dit niet zorgen voor onevenredige hinder aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden.

Toegevoegd :

[Artikel 21.57](#) Toepassingsbereik

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie Wonen in het gebied H21 - Groen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West. Dit artikel heeft met name een technisch doel, omdat elk werkingsgebied eenmaal in de tekst van een regel moet worden genoemd en zo landt in bijlage [I](#) Overzicht informatieobjecten wat van belang is voor de publicatie op de landelijke voorziening.

Toegevoegd :

[Artikel 21.58](#) Algemeen gebruiksverbod

Met dit algemene gebruiksverbod is duidelijk gemaakt dat de gronden en bouwwerken in het gebied H21 - Groen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West alleen voor de functies mogen worden gebruikt die eraan zijn toegewezen.

Toegevoegd :

[Artikel 21.59](#) Functie Groen

Welke activiteiten mogen plaatsvinden ter plaatse van de functie Groen is aangegeven in dit artikel.

Toegevoegd :

[Artikel 21.60](#) Vergunningplicht parkeren in groen

In dit artikel is een vergunningplicht opgenomen om parkeren in Groen toe te staan. Als aan de beoordelingsregels in het tweede lid wordt voldaan, wordt de omgevingsvergunning verleend.

Toegevoegd :

[Artikel 21.61](#) Toepassingsbereik

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie Wonen in het gebied H21 - Verkeer - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West. Dit artikel heeft met name een technisch doel, omdat elk werkingsgebied eenmaal in de tekst van een regel moet worden genoemd en zo landt in bijlage [I](#) Overzicht informatieobjecten wat van belang is voor de publicatie op de landelijke voorziening.

Toegevoegd :

[Artikel 21.62](#) Algemeen gebruiksverbod

Met dit algemene gebruiksverbod is duidelijk gemaakt dat de gronden en bouwwerken in het gebied H21 - Verkeer - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West alleen voor de functies mogen worden gebruikt die eraan zijn toegewezen.

Toegevoegd :

[Artikel 21.63](#) Functie verkeer

Welke activiteiten mogen plaatsvinden ter plaatse van de functie Verkeer is aangegeven in dit artikel.

Toegevoegd :

[Artikel 21.64](#) Toepassingsbereik

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie Wonen in het gebied H21 - Water - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West. Dit artikel heeft met name een technisch doel, omdat elk werkingsgebied eenmaal in de tekst van een regel moet worden genoemd en zo landt in bijlage [I](#) Overzicht informatieobjecten wat van belang is voor de publicatie op de landelijke voorziening.

Toegevoegd :

[Artikel 21.65](#) Algemeen gebruiksverbod

Met dit algemene gebruiksverbod is duidelijk gemaakt dat de gronden en bouwwerken in het gebied H21 - Water - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West alleen voor de functies mogen worden gebruikt die eraan zijn toegewezen.

Toegevoegd :

[Artikel 21.66](#) Functie water

Welke activiteiten mogen plaatsvinden ter plaatse van de functie Water is aangegeven in dit artikel.

Toegevoegd :

[Artikel 21.67](#) Toepassingsbereik

Voor het verrichten van bouwactiviteiten gelden regels. Deze bouwactiviteiten zijn niet gelijk aan de technische bouwactiviteit. De regels over een technische bouwactiviteit staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving. De regels over de binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen staan in dit omgevingsplan. Op die bouwactiviteit wordt in deze paragraaf gedoeld.

Toegevoegd :

[Artikel 21.68](#) Meetbepalingen

In deze paragraaf staan regels over maatvoering en situering van bouwwerken. Hoe de maatvoering en situering moet worden gemeten is geregeld in dit artikel.

Toegevoegd :

[Artikel 21.69](#) Algemene regels uiterlijk en plaatsing bouwwerken

In dit artikel is aangegeven dat voor de redelijke eisen van welstand ook worden beoordeeld aan de hand van een beleidsregels die worden vastgesteld over de plaatsing en het uiterlijk van bouwwerken.

Toegevoegd :

Artikel 21.70 Algemene regels hoofdgebouwen

Een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan deze algemene regels en de beoordelingsregels in artikel [22.29](#). Als regels als bedoeld in [22.29](#), [eerste](#) lid, aanhef en onder a gelden de regels in dit artikel. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel [22.26](#). Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel [22.35](#).

Toegevoegd :

Artikel 21.71 Algemene regels bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorend bouwwerk mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan deze algemene regels en de beoordelingsregels in artikel [22.29](#). Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel [22.26](#). Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel [22.35](#). Wat een bijbehorend bouwwerk is, is opgenomen in de begripsbepalingen.

Toegevoegd :

Artikel 21.72 Algemene regels bouwwerk, geen gebouw zijnde

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan deze algemene regels en de beoordelingsregels in artikel [22.29](#). Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel [22.26](#). Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel [22.35](#). Wat een bouwwerk, geen gebouw zijnde is, is opgenomen in de begripsbepalingen.

Toegevoegd :

Artikel 21.73 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

Als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt het straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, natuur en milieu, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, sociale veiligheid, stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen, landschap, mag een hoofdgebouw, een bijbehorend bouwwerk of een bouwwerk, geen gebouw zijnde ook worden gebouwd als wordt voldaan aan de regels in dit artikel. Ook deze regels maken onderdeel uit van de beoordelingsregels in artikel [22.29](#). Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel [22.26](#). Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel [22.35](#).

Het verschil ten opzichte van de algemene regels over bouwactiviteiten in artikelen [21.70](#) tot en met [21.72](#) is dus dat het bevoegd gezag bij de toetsing aan de regels in dit artikel ook een afweging moet maken of er voldaan wordt aan de open normen (geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden etc.).

Toegevoegd :

[Artikel 21.74](#) Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor parkeren

Als een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 22.26 wordt verleend moet, als het bouwwerk waarvoor de vergunning wordt aangevraagd aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen, dan moet hierbij ook worden beoordeeld of in voldoende mate ruimte is voor parkeren.

Toegevoegd :

[Artikel 21.75](#) Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor laden of lossen

Als een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 22.26 wordt verleend moet, als het bouwwerk waarvoor de vergunning wordt aangevraagd aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan laad- en losvoorzieningen, dan moet hierbij ook worden beoordeeld of in voldoende mate ruimte is voor deze laad- en losvoorzieningen.

Toegevoegd :

[Artikel 21.76](#) Toepassingsbereik

In deze paragraaf is het overgangsrecht voor het gebruik en voor het bouwen opgenomen.

Toegevoegd :

[Artikel 21.77](#) Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

Het gebruik dat al bestond voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling [21.8](#) inwerking is getreden, mag worden voortgezet, tenzij het gebruik al niet legaal was onder het voorheen geldende bestemmingsplan.

Toegevoegd :

[Artikel 21.78](#) Overgangsrecht bouwactiviteiten

De bouwwerken die al aanwezig of in uitvoering zijn voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoegen van afdeling [21.8](#) inwerking is getreden, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd dan wel geheel worden vernieuwd of veranderd na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit bijvoorbeeld bij brand. Dit geldt niet voor illegale bouwwerken.