beheersverordening Beheersverordening Zuidlaarderweg 75 te Noordlaren

concept

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

beheersverordening

Beheersverordening Zuidlaarderweg 75 te Noordlaren

concept

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **7**
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **13**
Artikel 3 Agrarisch 13
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2 17
Artikel 5 Waarde - Reliëf 19

Hoofdstuk 3 Algemene regels **21**
Artikel 6 Antidubbeltelregel 21
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 23
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 25
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 27

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **29**
Artikel 10 Overgangsrecht 29
Artikel 11 Slotregel 31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 beheersverordening

de Beheersverordening Zuidlaarderweg 75 te Noordlaren van de gemeente Haren;

1.2 verordeningsgebied

het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0017.ZW7518BEHE-VA01 met de bijbehorende regels.

1.3 verbeelding:

de illustratie met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen en aanduidingen van de in de beheersverordening begrepen gronden zijn aangewezen;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 agrarisch bedrijf:

bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, houtteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren, met inbegrip van een productiegerichte paardenhouderij;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bedrijfswoning:

woning die gezien ligging en functie uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van personen wier aanwezigheid, gelet op de bestemming van een gebouw of een terrein, noodzakelijk is;

1.9 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

a. bestaand gebruik:
het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van de vaststelling van de verordening of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
b. bestaande bouwwerken:
bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 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;

1.18 detailhandel:

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

1.19 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.20 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond, waaronder productiegerichte paardenhouderijen worden begrepen;

1.21 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.22 houtteelt:

bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend het kweken van bomen ten behoeve van de houtproductie op gronden die hier tijdelijk voor worden gebruikt en waarvoor ontheffing is verleend op grond van artikel 6, tweede lid, van de Boswet;

1.23 huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen; vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksbinding;

1.24 kampeermiddel:

een onderkomen dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder plaatsgebonden karakter, zoals een tent, vouwwagen, camper, toercaravan of huifkar;

1.25 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.26 productiegebonden paardenhouderij:

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht, die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden;

1.27 prostitutie:

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

1.28 prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder prostitutiebedrijf worden in elk geval verstaan een sekstheater, een bordeel of een parenclub of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.29 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek en dergelijke;

1.30 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.31 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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;

2.5 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;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
b. agrarische cultuurgrond;
c. alsmede het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en voor de opbouw en ontwikkeling van potentiële landschappelijke waarden;
d. bedrijfswoningen;
e. bijgebouwen bij bedrijfswoningen;

met de daarbij behorende:
f. groenvoorzieningen;
g. water;
h. nutsvoorzieningen;
i. tuinen, erven en terreinen;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting', geldt dat de noklijn van het gebouw op enig punt binnen het bouwvlak hieraan evenwijdig loopt;
c. het aantal bedrijfswoningen per bedrijf bedraagt niet meer dan één;
d. voor de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van gebouwen geldt de onderstaande maatvoering:

ter plaatse van de aanduiding	goothoogte		min. 10% van de goothoogte*		bouwhoogte		dakhelling	
	max.	min.	hoger dan	lager dan	max.	min.	max.	min
specifieke bouwaanduiding - a	3,5	1,5			6,5	4,5	65°	30°
specifieke bouwaanduiding - f	6,5	1,75	5,75	2	10,5	6	65°	40°

*minimaal 10% van de gootlengte dient hoger respectievelijk lager dan de aangegeven minimale en maximale goothoogte te bedragen;

e. de oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt niet minder dan 60 m² en niet meer dan 180 m², dan wel bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
f. de afstand tussen de bedrijfsgebouwen onderling mag niet minder dan 4 m bedragen, met uitzondering van aaneen gebouwde bedrijfsgebouwen;
g. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw indien deze minder bedraagt.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van silo's bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een

openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en reclame-uitingen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.1, sub a:

en toestaan dat ten behoeve van een goede agrarische bedrijfsvoering bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak wordt opgericht met een maximum van 20% van het bebouwingsoppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - a' en een maximum van 10% van het bebouwingsoppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – f', met dien verstande dat de minimale afstand van de bedrijfsbebouwing tot de perceelgrens 5 m bedraagt;

b. lid 3.2.1, sub d:

ten behoeve van een maximale goothoogte van 4,5 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – a;

c. lid 3.2.1, sub d:

ten behoeve van een geringer dakhelling van minimaal 20° ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – a'.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- de stalling of opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- het gebruik van gronden ten behoeve van intensieve veehouderijen;
- detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- het kappen van of rooien van houtwallen en houtsingels, met uitzondering van de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
    1. het aanleggen van wegen, paden, banen en parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een grotere oppervlakte van 50 m²;
    2. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;

3. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 40 cm;
4. het graven, dempen, verleggen of verbreden van watergangen;
5. het aanbrengen van boom- en struikbeplanting met uitzondering van erfbeplantingen;
6. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen.

b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
   1. het normale onderhoud betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
   3. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond.

c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien hierdoor in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan aan:
   1. de landschappelijke waarden van het gebied;
   2. de cultuurhistorische waarden van het gebied.

d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter bescherming van de onder c genoemde waarden, voorwaarden te stellen met betrekking tot de plaats en omvang van de werkzaamheden en de afwerking van het terrein.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

De gebouwen die bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn hiervan uitgezonderd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
    1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
    2. het woelen, mengen, diepploegen, ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 40 cm;
    3. het graven of dempen van watergangen;
    4. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm;
    5. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    6. het permanent verlagen van het waterpeil.

b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
    1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen

archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
    - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
    1. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord;
    2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
    3. het normale onderhoud betreffen;
    4. herdrainage en het uitbaggeren van sloten betreffen;
    5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

d. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 5 Waarde - Reliëf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Reliëf' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de herkenbaarheid van de hoogtes (reliëf) in het landschap en daarmee samenhangende geomorfologische en cultuurhistorische waarden in de vorm van glaciale ruggen of dekzandruggen, te weten de Hondsrug, alsook de landschappelijk waardevolle essen.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

5.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

het afgraven, diepploegen, egaliseren en/of afschuiven van de in lid 5.1 omschreven glaciale ruggen of dekzandruggen;

het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere meerjarige opgaande teeltvormen.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, ter aanvulling van de essen in het geval de aanvulling dient ter versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren op een glaciale rug of dekzandrug:
- het gebruiken van de gronden voor houtteelt, de aanleg van bos en boomgaarden

b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werkzaamheden die:
   1. het normale onderhoud en/of het normale gebruik betreffen;
      reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
   2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
   1. de noodzaak van de werken en werkzaamheden is aangetoond;
   2. de onder lid 5.1 genoemde waarden niet worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

a. De binnen het verordeningsgebied gelegen gronden en bouwwerken mogen, naast het gebruik overeenkomstige de in deze verordening opgenomen bestemmingsregels, tevens worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik.

b. Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:
   1. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning;
   2. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
   3. het gebruik van de gronden ten behoeve van een prostitutiebedrijf.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Karakteristiek

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristiek' geldt dat de gronden – naast de andere aanwezige bestemmingen(en) – tevens zijn bestemd voor het behoud herstel en versterking van het cultuurhistorische karakter van de bebouwing.

8.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristiek' dienen de bestaande goot- en bouwhoogten alsmede de bestaande nokrichting en dakhelling te worden gehandhaafd.

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.2 en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, nokrichting of dakhelling wordt gewijzigd, mits instandhouding van de bestaande karakteristieke panden redelijkerwijs niet mogelijk is.

8.1.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van en onevenredige aantasting van de verschijningsvorm van karakteristieke panden nadere eisen stellen aan de maatvoering van gebouwen, in die zin dat dient te worden aangesloten bij de maatvoering van omliggende karakteristieke bebouwing.

8.1.5 Omgevingsvergunning voor het slopen

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende sloopwerkzaamheden uit te voeren:
   1. het slopen van gebouwen of delen daarvan ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristiek';

b. Het gestelde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, dan wel van ondergeschikte aard zijn en reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan.

c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de sloop niet leidt tot een achteruitgang van de waarde van de karakteristieke bebouwing en er een garantie bestaat voor een goede herinvulling ter plaatse van de te slopen bebouwing. Ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristiek' dient er garantie te zijn bij het afgeven van de vergunning dat de karakteristieke hoofdvorm, dan wel een passend alternatief binnen redelijke termijn zal worden herbouwd.

d. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld onder a, wint het bevoegd gezag advies bij een ter zake deskundige in over het belang van het behoud van de karakteristieke waarde.

8.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

8.2.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn, mede bedoeld voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

8.2.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' tevens ten behoeve van:

a. de drinkwaterwinning;
b. de drinkwaterproductie;

c. de drinkwaterdistributie;
d. de bescherming van de grondwaterkwaliteit;

mag worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 2 m mag bedragen.

8.2.3 Afstemming

Voor deze gebieden is de provinciale Omgevingsverordening van toepassing. De verordening bevat regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden.

8.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

8.3.1 Aanduidingsomschrijving

De ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de molen.

8.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
b. buiten een afstand vanaf 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

8.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.2 in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

8.3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. binnen een afstand van 100 m rondom de molen: het oprichten van beplanting die hoger is of zal worden dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
    2. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: het oprichten van beplanting die hoger is of zal worden dan 1/100 van de afstand van de beplanting tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
    1. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
    2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

c. Werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar indien:
    1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing dan wel beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt door de nieuw aan te brengen beplanting, of;
    2. toepassing van de onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw aan te brengen beplanting onevenredig zouden schaden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:
   1. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
   2. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
   3. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
      - plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
      - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
      - één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
      - ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

        mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
   4. de bestemmingsregels ten behoeve van het oprichten van reclame-uitingen en zuilen met een maximale bouwhoogte van 2 m;
   5. de bestemmingsregels in die zin dat openbare nutsgebouwen, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
      - het oppervlak per gebouw ten hoogste 20 m^2 zal bedragen;
      - de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 2,5 m bedraagt;
   6. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van een carport en toestaan dat de bouwhoogte van carports wordt vergroot tot ten hoogste 3 m, mits:
      - de carport achter of in het verlengde van de voorgevel van de woning wordt gerealiseerd;
      - de carport die in het verlengde van of binnen een afstand van 4 m achter de voorgevel van de woning wordt gebouwd, dient open te zijn;
      - indien sprake is van een aaneengebouwde carport, de bouwhoogte van de carport niet meer bedraagt dan de goothoogte van het gebouw waaraan tegenaan is gebouwd;
      - de onderlinge afstand tussen een carport en een bijgebouw minimaal 3 m bedraagt, tenzij deze aaneen worden gebouwd;
      - de onderlinge afstand tussen een carport en bijgebouwen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
      - een carport binnen een afstand van 25 m achter het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
      - de totale oppervlakte van carports op een bouwperceel maximaal 30 m^2 bedraagt;
      - carports minimaal 1 m van de perceelgrens of op de perceelsgrens worden gebouwd;
      - in geval van hoekpercelen, een carport minimaal 3 m uit de erfgrens van de naar de weg gekeerde zijde wordt gebouwd.

b. De sub a genoemde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

c. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van de afmetingen en situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning 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 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 beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met de beheersverordening 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 de beheersverordening Beheersverordening Zuidlaarderweg 75 te Noordlaren.