bestemmingsplan Wiemersheerd Loppersum

vastgesteld

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Wiemersheerd Loppersum

vastgesteld 19-03-2024

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Maatschappelijk	13
Artikel 4	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	15
Artikel 5	Waarde - Ruimtelijke kwaliteit	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 8	Overige regels	23
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**25**
Artikel 9	Overgangsrecht	25
Artikel 10	Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Wiemersheerd Loppersum met identificatienummer NL.IMRO.1979.105BP-VG01 van de gemeente Eemsdelta;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijf:

een dienstverband c.q. ambachtelijk bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 appartement:

een woning die deel uitmaakt van een woongebouw;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bestaand:

het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

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

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.17 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.18 gebouw:

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

1.19 gevel:

een (deel van een) buitenmuur van een gebouw;

1.20 hoofdgebouw:

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

1.21 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishoudingen voer(t)(en), waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

1.22 kamerverhuur:

wwonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte;

1.23 ondergeschikte horeca:

lichte horeca, die voldoet aan de volgende eisen:

- de horeca activiteit heeft een functioneel en ruimtelijk verband met de hoofdfunctie;
- het richt zich in aard, dranken, spijzen, maaltijden en schaal op die doelgroep van de hoofdfunctie;
- de horeca activiteit heeft geen autonome publieksverkeersaantrekkende werking;
- de activiteit richt zich op reeds aanwezige bezoekers van de hoofdfunctie;
- de horeca activiteit heeft geen ruimtelijke uitstraling als horeca naar de openbare weg;
- reclame voor de horeca activiteiteiten of een terras zijn niet toegestaan;

1.24 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;
d. een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil;

1.25 seksinrichting

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

1.26 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, niet zijnde een uitbouw, of, indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen buitenmuur die het meest in het oog springt als voorzijde van een gebouw;

1.27 wonen:

het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;

1.28 woning:

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

1.29 woongebouw:

een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltdelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.30 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.31 zijgevel:

de meest naar de perceelsgrens gerichte buitengevel van een gebouw die haaks of in een andere forse hoek staat op de voorgevel van een gebouw.

1.32 zorggebouw:

een hoofdgebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen zorgstudio's omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden en waarin het bieden van zorg ten behoeve van het niet-zelfstandig wonen plaatsvindt;

1.33 zorgstudio:

een éénkamerappartement met een gecombineerde woon/slaapkamer en sanitaire voorzieningen, waarbij tevens gebruik wordt gemaakt van centrale zorgvoorzieningen

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten vanuit het hart van de lijn.

2.2 Gebouwen en bouwwerken

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de breedte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
b. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
c. 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;
d. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevelks (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
e. 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
f. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftopbouwen, airco-units, warmtepompen, luchtbehandelingsinstallaties, glazenwassersinstallaties, brandtrappen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwhoogte, dan wel de bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

2.4 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
d. voor verhoudingen in procenten (%); en
e. voor hoeken en hellingen in graden (°).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. maatschappelijke voorzieningen met daaraan ondergeschikte horeca;
b. (zorg)wonen, al dan niet in samenhang met centrale zorgvoorzieningen;

met de daarbij behorende:
a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuinen en erven, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen geldt de volgende regel:
a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden woningen' mag niet meer dan 50% van een bouwperceel worden bebouwd.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. het aantal woningen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden woningen' bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
c. het aantal appartementen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - appartementen' bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
d. het aantal zorgstudio's ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zorgstudio's' bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'aantal';
e. de maximum goot- en bouwhoogte en dakhelling ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden woningen' bedragen niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum dakhelling (graden)';
f. de maximum bouwhoogte ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - appartementen' en de 'specifieke bouwaanduiding - zorgstudio's' bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken worden in het bouwvlak, danwel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3,5 m respectievelijk 5,5 m;
c. voor de bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden woningen' geldt bovendien dat deze voldoen aan de regels voor vergunningvrij bouwen in artikel 2, derde lid van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
d. buiten de bouwvlakken mag ten behoeve van de bestemming nog een totale gezamenlijke oppervlakte van 200 m^2 aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met een goot- en bouwhoogte die niet meer bedragen dan 3,5 m respectievelijk 5,5 m.

3.2.4 Overige gebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen geldt de volgende regel: de inhoud van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt per gebouw niet meer dan 50 m^3.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven, die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 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;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de sociale veiligheid; en
- de milieusituatie.

nadere eisen stellen aan:

a. de plaats van gebouwen in die zin dat de hoofgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
b. de plaats van gebouwen die zijn gelegen binnen een afstand van 3 m uit de perceelgrens; en
c. de plaats van gebouwen voor nutsvoorzieningen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden en gebouwen voor een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten;
b. het gebruik van de gebouwen voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
d. het gebruik van gronden en gebouwen indien de openbare ruimte niet wordt aangelegd en in stand gehouden zoals is vastgelegd in hoofdstuk 9 en 10 van het Beeldkwaliteitsplan dat als Bijlage 1 bij de regels is gevoegd.

Artikel 4 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden - dat met name is gericht op het handhaven van de samenhang tussen bebouwing, wegenpatroon, water en beplanting - van het beschermde dorpsgezicht, zoals dat is beschreven in:

a. de als Bijlage 2 bij deze regels opgenomen toelichting bij het besluit tot aanwijzing van de kom van Loppersum als beschermd dorpsgezicht en dat met name is gericht op:

- het handhaven van de samenhang tussen bebouwing, zoals die in de Hogestraat wordt bepaald door de strakke rooilijnen, de aaneengesloten bebouwing van één à twee lagen met kap, de van oorsprong diepe percelen en het smalle straatprofiel;
- het handhaven van de samenhang tussen bebouwing, zoals die in de Lagestraat wordt bepaald door een relatief open karakter, aaneengesloten bebouwing van één bouwlaag met kap, gesitueerd op smalle erven;
- het handhaven van de monumentale kerksituatie, zoals die wordt bepaald door het open karakter in relatie tot de omringende wegenstructuur en het kerkgebouw met de bijna 40 m hoge zadeldaktoren.

  en toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Loppersum (uitbreiding) als beschermd dorpsgezicht en dat met name is gericht op het handhaven van de ruimtelijke structuur en het bebouwingsbeeld van het stationsgebied, alsmede de voor de periode 1850-1940 kenmerkende architectuur;

Voor zover er wegen binnen deze bestemming voorkomen, dient het profiel en de verschijningsvorm van de weg inclusief bermen en beplanting te worden gehandhaafd.

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
b. de naar de weg gekeerde zijgevels van de hoofdgebouwen dienen in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
c. de breedte van het bouwperceel bedraagt niet meer dan de breedte van het bouwperceel ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

4.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 4 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande bijbehorende bouwwerk tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw indien deze minder bedraagt.

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het behoud en herstel van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden zoals beschreven in de toelichting bij de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht nadere eisen stellen aan:

a. de plaats en afmetingen van bouwwerken;

b. de wijze van afdekking van gebouwen (kapvorm, dakhelling en nokrichting).

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

4.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, voor zover niet betrekking hebbend op normaal onderhoud, uit te voeren:

a. het ontgronden, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
b. het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting buiten bebouwingsvlakken;
c. het uitbreiden van een verharding van meer dan 5 m2 langs wegen en paden.
d. het buiten bebouwingsvlakken of buiten de wegen en paden aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlak van meer dan 100 m².

4.5.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de dorpskarakteristiek van het dorp, waarvan de kenmerkende elementen zijn beschreven in de bij deze regels behorende toelichting bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast in verhouding tot de mate waarin andere belangen door de werken of werkzaamheden worden gediend.

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, gelegen binnen deze bestemming, te slopen.
b. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
    1. in redelijkheid niet kan worden geëist dat de bijdrage die een pand aan de waarde van het beschermd dorpsgezicht toevoegt, wordt gehandhaafd;
    2. door sloop van het pand waarvoor vergunning wordt gevraagd geen onevenredige aantasting van de waarden van het beschermd dorpsgezicht wordt veroorzaakt.
c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Artikel 5 Waarde - Ruimtelijke kwaliteit

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' bestemde gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten, waaronder wordt begrepen:

a. het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied'.

5.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen

5.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Binnen het op de verbeelding aangegeven gebied 'specifeke vorm van waarde - karakteristiek gebied' mogen gebouwen niet zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gesloopt worden;

5.2.2 Voorwaarden vergunningverlening

a Karakteristiek gebied

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 wordt voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' uitsluitend verleend indien:
   a. de sloop niet leidt tot achteruitgang van de kenmerkende waarden van een gebied, zodanig dat het stedenbouwkundig dan wel landschappelijk beeld onevenredig wordt aangetast;
   b. de aanvraag om vergunning is voorzien van:
      - een plan tot herinrichting van de locatie waaruit blijkt dat het kenmerkende stedenbouwkundig dan wel landschappelijk beeld niet onevenredig wordt aangetast;
      - een planning van de sloop en herinrichting.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.2.1 wordt uitsluitend verleend als er garantie bestaat voor een goede herinvulling binnen redelijke termijn na de sloop van een gebouw, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hersteld. In de omgevingsvergunning zal een voorschrift worden opgenomen waarin de datum waarop de herinvulling gereed moet zijn, wordt vastgelegd.

5.2.3 Uitzondering

Het gestelde onder 5.2.1 is niet van toepassing voor zover het sloop betreft:

a. van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woningen en bij bedrijfsgebouwen die gebouwd zijn na 1 januari 1950 of die niet behoren tot de oorspronkelijke bebouwing;
b. ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel;
c. van inpandige delen van een gebouw;
d. ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek;
e. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;
f. van gebouwen waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het volledig bouwwerk is verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten (bouw)activiteiten en werken en werkzaamheden;
c. het gebruik van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en horecaterreinen en/of standplaatsen voor detailhandel, indien die activiteiten een aaneengesloten periode van meer dan 14 dagen omvatten;
d. het storten van puin en afvalstoffen;
e. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
f. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.
g. het is niet toegestaan om een woning te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van meer dan één huishouden, daaronder begrepen kamerverhuur.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren

8.1.1 voldoende parkeerruimte

Het bevoegd gezag verleent pas een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden, onder voorwaarde dat:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op of nabij eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
    1. voldaan wordt aan de normen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
    2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;

8.1.2 Laden of lossen

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

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

8.1.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 8.1.1 en 8.1.2:

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

8.1.4 Voorwaarden voor afwijken

De afwijking, als bedoeld in sublid 8.1.3 wordt alleen toegepast als:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

c. 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Wiemersheerd Loppersum van de gemeente Eemsdelta.