



Voorschriften

Inhoudsopgave

Algemene bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
Bestemmingsbepalingen	9
Artikel 3 Woongebied	9
Artikel 4 Bedrijfsdoeleinden	12
Artikel 5 Nutsdoeleinden	14
Artikel 6 Agrarische doeleinden	16
Artikel 7 Groenvoorzieningen	19
Artikel 8 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	20
Bijzondere bepalingen	23
Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	23
Artikel 10 Afstemming welstandstoets	24
Artikel 11 Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie	25
Artikel 12 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	26
Artikel 13 Procedurevoorschriften	27
Artikel 14 Overgangsbepalingen	28
Artikel 15 Slotbepaling	29
Bijlagen	
Staat van bedrijven	

Algemene bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

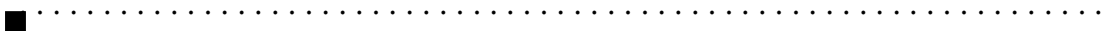
In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan Doorsnee Nieuwe Pekela van de gemeente Pekela;
- b. *de plankaat*:
de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaat aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- d. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaat aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- e. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- f. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- g. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- h. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. *bouwgrens*:
de grens van een bouwvlak;

■

- j. *bouwvlak:*
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak;
- k. *bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- l. *aanduidingsgrens:*
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;
- m. *peil:*
 - 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 2. 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;
- n. *woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- o. *bedrijfswoning/dienstwoning:*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- p. *aan huis verbonden beroep:*
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerp-technisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbijbehorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- q. *dienstverlening:*
het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de vorm van administratieve dienstverlening met een publieksgericht karakter, inclusief medische dienstverlening, alsook schoonmaakbedrijven, wassalons, kappersbedrijven, schoonheidsinstituten, fotoateliers en daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijven;

.....



- r. *bestaand bouwwerk of bestaand aantal woningen:*
een bouwwerk of aantal woningen dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
- s. *bestaand gebruik:*
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
- t. *bouwlaag:*
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;
- u. *onderbouw:*
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;
- v. *hoofdgebouw:*
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;
- w. *bijgebouw:*
een op zichzelf staand gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- x. *aan- of uitbouw:*
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- y. *seksinrichting:*
een voor het 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, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;



■

- z. *verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter:*
 - 1. het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 10 kampeermiddelen;
 - 2. het houden van een kampeerterrein door een organisatie met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard ten behoeve van eigen doeleinden;
 - 3. het houden van een natuurkampeerterrein dat voldoet aan door de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij gestelde regelen.

.....

■
Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;
- b. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot het peil;
- c. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);
- d. *de inhoud van een bouwwerk:*
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3

Woongebied

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- in combinatie met:
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. dienstverlening, indien op de plankaart aangeduid met "dienstverlening";
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. openbare nutsvoorzieningen.

Met dien verstande dat bij woningen de gronden die liggen in het gebied tussen de perceelgrens en de voorgevel van de gebouwen, alsmede 3 m daarachter voorzover daar geen bestaande gebouwen staan, zijn bestemd als "tuin, niet zijnde erf" als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken van 13 juli 2002.

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen in het algemeen geldt dat ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd.
- b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, danwel het aantal dat op de plankaart in het bouwvlak is opgenomen;
 - 2. de woningen worden vrijstaand, dan wel tot maximaal het bestaande aantal aaneen gebouwd;
 - 3. de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - 4. de afstand van de voorgevel tot de naar de weg gekeerde bouwgrens bedraagt niet meer dan 3 m;
 - 5. de afstand tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;

6. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen. Indien op de plankaart een hogere goot- en bouwhoogte zijn aangegeven, gelden deze hoogten als maximum;
 7. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 200 m²;
 8. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder c (regeling bijgebouwen).
- c. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
1. de gezamenlijke oppervlakte bij een woning bedraagt, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, niet meer dan 70 m²;
 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de perceelgrens;
 3. de bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd op minimaal 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw en daarbuiten uitsluitend in het gebied dat op de plankaart is aangeduid met "te bebouwen erven".
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

3 Gebruiksbepalingen

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

4 Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van het gebruik voor een bedrijf aan huis tot maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de gerealiseerde gebouwen op het bijbehorende bouwperceel, mits:
 - er geen zodanig verkeersaantrekkende werking plaatsvindt dat extra parkeervoorzieningen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn en er, uitzonderingen in de beroepsuitoefening daargelaten, geparkeerd kan worden op eigen erf;
 - er geen vergunningsplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer plaatsvinden;
 - de bedrijfsuitoefening of activiteiten ten behoeve daarvan (aan- en toelevering) geen zodanige (geluids)hinder voor de woonomgeving opleveren dat het woongenot op naburige erven met een zekere regelmaat in belangrijke mate wordt verstoord;
 - er geen detailhandels- of horeca-activiteiten plaatsvinden;
 - het karakter van de woonomgeving behouden blijft in die zin dat reclame-uitingen tot een minimum beperkt blijven en gevelveranderingen ten behoeve van bedrijfsuitoefening niet plaatsvinden of tot een minimum beperkt blijven.

5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder lid 2 van de Wet op de economische delicten.

■

Artikel 4

Bedrijfsdoeleinden

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de categorieën 1, 2 en 3 genoemd bij de afstand 50 m, van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen.

Met dien verstande dat:

- a. in de bestemming niet zijn begrepen:
 - inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, met uitzondering van bestaande inrichtingen;
 - inrichtingen met een bewaarplaats of een bewerkingsruimte waarin verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk, als bedoeld in het Vuurwerkbesluit, al dan niet in combinatie met consumentenvuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit is opgeslagen;
- b. onder de bedrijfsactiviteiten detailhandel uitsluitend is begrepen voorzover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is.

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - 2. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - 3. er mogen geen dienstwoningen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de bouwhoogte bedraagt buiten het bouwvlak niet meer dan 6 m.

3 Gebruiksbepalings

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

4 Vrijstelling van de gebruiksbepalings

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder lid 2 van de Wet op de economische delicten.

■
Artikel 5

Nutsdoeleinden

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankkaart voor nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare nutsvoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water.

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - 2. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - 3. er mogen geen dienstwoningen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de bouwhoogte bedraagt buiten het bouwvlak niet meer dan 6 m.

3 Gebruiksbeperkingen

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

4 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

■

5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder lid 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6

Agrarische doeleinden

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor agrarische doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van onbebouwde grond. Tevens zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen en water.

In de bestemming is niet begrepen:

- de opslag van mest en voer buiten het in lid 2, sub a, onder 1 bedoelde bouwvlak;
- het gebruik van gebouwen voor mesterijen, fokkerijen en/of het houden van pluimvee met een stalvloeroppervlak van meer dan 400 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de gebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak, met dien verstande dat dienstwoningen voor minimaal 75% in de op de plankaart aangegeven "zone dienstwoning" dienen te worden gebouwd;
 - 2. het aantal dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak;
 - 3. de goot- en bouwhoogte van dienstwoningen bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 en 9 m;
 - 4. de goot- en bouwhoogte van overige gebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 12 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van gebouwen voor mestopslag niet meer bedraagt dan 6 m, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen indien deze meer bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 12 m, met uitzondering van torensilo's waarvan de bouwhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;

2. de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 m;
3. de bouwhoogte buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 3 m.

3 Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen;

vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- lid 2, sub a, onder 2 voor de bouw van een tweede dienstwoning indien de bedrijfseconomische noodzaak hiervoor is aangetoond en het bedrijf is aan te merken als een duurzaam volwaardig tweepersoonsbedrijf;
- lid 2, sub a, onder 4 voor de bouw van gebouwen voor mestopslag met een bouwhoogte van ten hoogste 8 m.

4 Gebruiksbeperkingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

5 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder lid 2 van de Wet op de economische delicten.

■

7 Wijzigingsbevoegdheid (artikel 11 WRO)

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming wijzigen in die zin dat de bestemming van een agrarisch bouwvlak na bedrijfsbeëindiging kan worden veranderd met het oog op een gebruik, inrichting en bebouwing ten behoeve van het wonen en een gebruik van bestaande gebouwen voor kleinschalige opslag en stalling van zaken, met dien verstande dat:

- a. de gebruikswijziging niet tot gevolg mag hebben dat omliggende agrarische bedrijven in hun exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- b. de opslag en stalling uitsluitend binnen gebouwen mogen plaatsvinden;
- c. opslag van brand- of explosiegevaarlijke stoffen niet is toegestaan;
- d. het aantal woningen per bedrijf niet meer dan één, dan wel het bestaande aantal dienstwoningen mag bedragen.

■
Artikel 7

Groenvoorzieningen

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen en waterpartijen.

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.

3 Gebruiksbeperkingen

Het is verboden de gronden te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving, met dien verstande dat de gronden mogen worden aangewend voor verharde doorsteken en de ontsluiting van aangrenzende gronden.

4 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder lid 2 van de Wet op de economische delicten.

■
Artikel 8

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. fiets-/voetpad;
- c. verblijfsgebied;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, telecommunicatieverkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening en andere doeleinden van openbaar nut.

met dien verstande dat:

- de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling of een vrijliggend fietspad, niet in een ingrijpende wijziging van het profiel voorziet.

Het aantal rijstroken van de wegen mag ten hoogste twee bedragen.

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m.

3 Gebruiksbeperkingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4 Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder lid 2 van de Wet op de economische delicten.

Bijzondere bepalingen

Artikel 9

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (artikel 2.5.1);
- b. anti-cumulatiebepaling (artikel 2.5.2);
- c. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer (artikel 2.5.3);
- d. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4);
- e. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- f. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- g. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

■
Artikel 10

Afstemming welstandstoets

Voorzover de voorschriften in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
 - b. de dakhelling;
 - c. de plaatsing op het bouwperceel;
- ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:
- de goot- en bouwhoogte met niet meer dan 15% afwijken van de toegestane goot- en bouwhoogte, met uitzondering van:
 - 1. gevallen waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte worden vergroot en de bestaande goot- en bouwhoogten van omliggende bebouwing lager zijn en niet ook worden vergroot;
 - 2. in de welstandsnota specifiek aangegeven karakteristieke panden;
 - de binnen de voorschriften te realiseren oppervlakte van bebouwing wordt verminderd met niet meer dan 15%.

■
Artikel 11

Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie

- 1 Behoudens ingeval aan de voorwaarden gesteld in het volgende lid wordt voldaan, verzetten de bestemmingen in dit bestemmingsplan zich tegen het gebruik van percelen en opstallen ten behoeve van verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter.
- 2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling of ontheffing als bedoeld in artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie verlenen voor verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter bij woningen en agrarische bedrijfswoningen, met dien verstande dat:
 - het aantal toe te stane kampeermiddelen afhankelijk is van de grootte van het erf, waarbij de volgende oppervlaktematen van toepassing zijn: ten hoogste vijf kampeermiddelen met een grootte van het erf (inclusief de oppervlakte van de gebouwen) van minimaal 2.500 m² en ten hoogste 15 kampeermiddelen met een grootte van het erf (inclusief de oppervlakte van de gebouwen) van minimaal 5.000 m²;
 - de onderlinge afstand tussen het hoofdgebouw en het hoofdgebouw op het direct aangrenzende erf minimaal 25 m dient te bedragen;
 - de afstand van een kampeermiddel tot het hoofdgebouw en het hoofdgebouw van het direct aangrenzende erf minimaal 25 m bedraagt;
 - uitsluitend in de periode van 15 maart tot 31 oktober kampeermiddelen zijn toegestaan.

De vrijstelling of ontheffing wordt niet verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de directe omgeving aanwezige functies.

Burgemeester en wethouders maken waar nodig gebruik van de bevoegdheden als bedoeld in artikel 11, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie door nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en landschappelijke inpassing, onder andere door het aanbrengen van beplantingen.

Artikel 12

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - a. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze bepaling is niet van toepassing op reclamemasten;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 m mag bedragen, met dien verstande dat:
 - de noodzaak voor plaatsing van de antenne is aangetoond;
 - de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord;
 - de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken of langs grote infrastructurele lijnen wordt geplaatst;
 - e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, kiosken, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, lichtmasten, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt. De hoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 m.
- 2 De onder 1 bedoelde vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid.

■

Artikel 13

Procedurevoorschriften

- 1 Een ontwerp-besluit tot wijziging/uitwerking waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken in het gemeentehuis ter inzage.
- 2 De terinzagelegging wordt tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, of op een andere geschikte wijze bekendgemaakt.
- 3 De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- 4 Gedurende de in lid 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het College van Burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen tegen het ontwerp-besluit.
- 5 Indieners van zienswijzen, die binnen de in lid 1 genoemde termijn zijn ingediend, worden in staat gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten.
- 6 Burgemeester en wethouders delen hun besluit aan indieners van zienswijzen mede.

■
Artikel 14

Overgangsbepalingen

A Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bestaande bouwwerken die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, met dien verstande dat ten aanzien van de oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gehele vernieuwing of verandering mogelijk is onder de voorwaarde dat ten opzichte van de nieuwbouw ten minste het dubbele oppervlak van bestaande gebouwen die vallen onder de overgangsbepalingen wordt afgebroken;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag of melding geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.

B Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zo lang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

C Uitzondering op het overgangsrecht

1. Lid A is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
2. Lid B is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

■

Artikel 15

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
"Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Doorsnee
Nieuwe Pekela, gemeente Pekela".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

, voorzitter

, griffier

19 januari 2007

.....

■

Bijlagen

..... .

■

Staat van bedrijven

.....

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	30	10	50	10	50	3
0141.1	hoveniersbedrijven	10	10	10	10	10	1
02	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW						
020	Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	30	2
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
173	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	30	30	2
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50	3
193	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	30	30	0	30	2
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3
21	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2112	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	- p.c. < 3 t/u	50	50	50	30	50	3
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN						

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
	MEDIA						
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	10	1
2223	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	10	1
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN						
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50	50	3
2442	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
2466	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50	50	3
25	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2512	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
2615	Glasbewerkingsbedrijven	10	50	50	30	50	3
262, 263	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30	10	50	3
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50	10	50	3
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	50	30	50	3
31	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50	30	50	3
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO- , TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.						
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50	3
3210 33	Fabrieken voor gedrukte bedrading VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	50	10	50	30	50	3
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
35	INSTRUMENTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S,						

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
351	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	- houten schepen	30	50	50	10	50	3
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3
365	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50	3
45	BOUWNIJVERHEID						
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50	10	50	3
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
5020.4	Autobekleiderijen	10	10	10	10	10	1
5020.4	Autosputinrichtingen	50	30	30	30	50	3
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en –accessoires	0	0	30	10	30	2
505	Benzineservisestations:						
505	- zonder LPG	30	0	30	30	30	2
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5121	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30	30	30	2
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5124	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30	30	30	2
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	30	30	2
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	30	30	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5153	Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50	10	50	3
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50	10	50	3
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
5162	Grth in machines en apparaten	0	0	30	0	30	2
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
52	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	10	1
60	VERVOER OVER LAND						
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	0	30	2
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	30	50	3
64	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	2
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. Personenauto's)	10	0	50	10	50	3
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50	3
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	50	50	3
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	30	2
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN						
7525	Brandweerkazernes	0	0	50	0	50	3
90	MILIEUDIENSTVERLENING						
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3
9000.2	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	50	50	10	50	3
9000.3	Afvalverwerkingsbedrijven:						

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
9000.3	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3
9000.3	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	10	30	2
93	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30	50	3
9301.1	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Pekela
Contactpersoon:
De heer D. van Dijk

Bestemmingsplan:

BügelHajema Adviseurs

Fotografie:

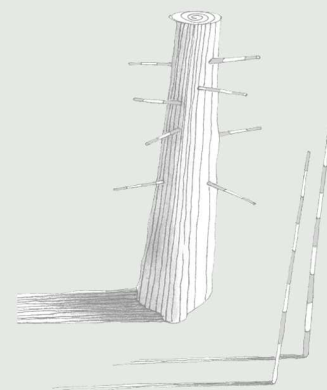
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding:

De heer ir. H.H. Jager,
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer:

190.00.03.44.00



BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordering en Milieu BNSP

Vaart nz 48-50

Postbus 274

9400 AG Assen

Telefoon (0592) 31 62 06

Telefax (0592) 31 40 35

www.bugelhajema.nl

E-mail: assen@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,

Leeuwarden en Amersfoort