bestemmingsplan
Blijhamsterstraat 5-5a
Winschoten

vastgesteld

gemeente
Oldambt

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Blijhamsterstraat 5-5a Winschoten

vastgesteld 30-05-2023

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Wonen - Woongebouw	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie 1	19
Artikel 6	Waarde - Glaciale rug	21
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**23**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	29
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**31**
Artikel 11	Overgangsrecht	31
Artikel 12	Slotregel	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Blijhamsterstraat 5-5a Winschoten met identificatienummer NL.IMRO.1895.02BP3008-0401 van de gemeente Oldambt;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep of bedrijf:

een beroep, dat in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten en waarbij de woning de uitstraling van de woonfunctie behoudt; een voorbeeldlijst is opgenomen in Bijlage 1 onder categorie A;

1.6 archeologisch deskundige:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.7 archeologisch onderzoek:

onderzoek naar archeologische waarden (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;

1.8 archeologische waarde:

waarde die aan een gebied is toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

het in de planregels of op de verbeelding aangegeven percentage van een bouwvlak, of indien geen bouwgrenzen zijn aangegeven het percentage van het bestemmingsvlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden met gebouwen, tenzij in de planregels anders is bepaald;

1.11 bestaand:

ten aanzien van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.12 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.13 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;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag:

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

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk of gedeelte daarvan voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is;

1.20 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;

1.21 buitengebied:

gebieden aangegeven op kaart 1 van de Omgevingsverordening van de provincie Groningen;

1.22 carport/overkapping:

een carport of overkapping, al dan niet aangebouwd aan een ander bouwwerk, bestaand uit een ruimte van lichte constructie, die van boven geheel of gedeeltelijk is afgesloten c.q. afgedekt en die geen eigen wanden heeft en die met ten hoogste twee wanden gebruik maakt van een ander gebouw;

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.27 huishouden:

één of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn;

1.28 kap:

een dak met een zekere helling;

1.29 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in Bijlage 1 onder categorie B genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.30 kunstwerk:

bouwkundige voorziening die onderdeel uitmaakt van de (weg-water-spoor) infrastructuur, bruggen, dammen, duikers, dijken en taluds, sluizen en tunnels;

1.31 peil:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
    - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst;
    - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor water;
    - het gemiddelde waterniveau gedurende een jaar ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP); tevens de waterstand die zo veel mogelijk wordt gehandhaafd en die wordt vastgelegd in een peilbesluit;

1.32 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 terrein:

door een type landgebruik gekarakteriseerd zichtbaar begrensd stuk grond, niet zijnde weg, spoorbaan of water;

1.34 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.35 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit;

1.36 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel een daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen;

1.37 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen ten hoogste 1,50 m bedraagt. Ook dakkapel(len) worden buiten beschouwing gelaten, mits de breedte hiervan totaal niet meer dan 49% van de breedte van het dakvlak bedraagt en de zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak liggen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. paden en overige verhardingen;
c. bermen en beplanting;
d. nutsvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. waterlopen, waterpartijen en waterberging;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. kunstwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 6 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting is niet toegestaan;
b. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor opslag van voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen is niet toegestaan;
c. het bepaalde in sub b is niet van toepassing op de opslag van materialen die strekken tot realisering van de aan de grond gegeven bestemming en het normale onderhoud van waterlopen, paden en wegen.

Artikel 4 Wonen - Woongebouw

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
   1. een aan huis verbonden beroep of bedrijf: c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:, c.q. andere vormen van bedrijvigheid, zoals genoemd in Bijlage 1 onder de categorie A, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in lid 4.4.1;

met de daarbij behorende:

b. gebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. tuinen en erven;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen:.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal bedragen;
c. de gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
d. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag niet meer bedragen dan 70%;
e. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd in de voorgevelrooilijn, dan wel 1 m achter de voorgevelrooilijn;
f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes;
g. in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub e mag voor een oppervlakte van ten hoogste 50 m^2 maximaal 3 meter hoger worden gebouwd ten behoeve van een lift(koker) en eventuele technische ruimten;
h. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°.

4.2.2 Bergingen

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bergingen' gelden de volgende regels:

a. er zijn alleen bergingen toegestaan;
b. het aantal bergingen bedraagt niet meer dan 12;
c. de oppervlakte van een berging mag niet meer bedragen dan 5 m^2;
d. de bouwhoogte van een berging mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn, c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1 meter mag bedragen;
b. overkappingen mogen binnen het bouwvlak worden opgericht tot een maximum oppervlakte van 30 m^2 en tot een maximum bouwhoogte van 3 meter bij een platte afdekking, dan wel 6 meter bij afdekking

met een kap, waarbij de maximale goothoogte 3 meter bedraagt en met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en op de achterperceelsgrens ten hoogste 3 meter mag bedragen;
2. de bouwhoogte vanaf de in sub b onder 1 genoemde zijdelingse- en achterperceelsgrens mag toenemen onder een hoek van 45° tot een maximum bouwhoogte van 6 meter op een afstand van 3 meter uit deze zijdelingse- en achterperceelsgrens

c. de bouwhoogte van reclame-uitingen bedraagt ten hoogste 1 meter, waarbij het oppervlak ten hoogste 0,5 m^2 mag bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. een goede woonsituatie;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de aansluiting aan de omliggende woningen in de omgeving.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
c. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
d. de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf uitsluitend inpandig worden verricht;
e. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door alleen de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving, hetgeen betekent dat:
   1. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
   2. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
   3. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
   4. ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein dan wel wordt aangetoond dat er voldoende parkeerruimte is in de omgeving;
g. het karakter van de woonomgeving behouden blijft, in die zin dat reclame-uitingen beperkt blijven tot aan de gevel gemonteerde naamborden met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² en gevel veranderingen ten behoeve van bedrijfsuitoefening niet plaatsvinden.

4.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt gerekend het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
   1. meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige

bebouwing op een bouwperceel;

2. meer bedraagt dan 50 m²;

d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;

e. het gebruik van de gronden en gebouwen voor horeca-activiteiten.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

a. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
   1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
   2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd;
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige: om advies gevraagd.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik waarbij sprake is van een permanente verlaging van het waterpeil, is alleen mogelijk indien rekening is gehouden met het belang van de archeologische waarden. Dit is het geval indien:
a. op basis van archeologisch onderzoek: door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek: door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
   1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
   2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek: door middel van opgravingen, of;
   3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 50 m^2 en dieper dan 40 cm;
b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te

stellen grondbewerking groter dan 50 m^2 en dieper dan 40 cm;
c. het graven of dempen van watergangen;
d. het dempen van kolken;
e. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm;
f. 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 verbandhoudende constructies, installaties en/of apparatuur.

5.4.2 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt alleen verleend indien:
a. op basis van archeologisch onderzoek: door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek: door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
    2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek: door middel van opgravingen, of;
    3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.4.3 Adviesprocedure

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.

5.4.4 Uitzonderingen vergunningplicht

De vergunningplicht zoals genoemd in lid 5.4.1, is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen door:
a. de dubbelbestemming gebieden van archeologische en cultuurhistorische waarde (Waarde - Archeologie 1) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek: door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. aan gronden alsnog de medebestemming gebieden van archeologische en cultuurhistorische waarde (Waarde - Archeologie 1) toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek: blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 6 Waarde - Glaciale rug

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Glaciale rug' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van een glaciale rug.

6.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het diepploegen, egaliseren en afgraven van de gronden en het afschuiven van de rug;
b. activiteiten ten behoeve van houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden.

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

6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het diepploegen, egaliseren en afgraven van de gronden en het afschuiven van de rug;
b. activiteiten ten behoeve van houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden.

6.3.2 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 6.3.1 wordt alleen verleend indien de uitvoering van de werkzaamheden niet leidt tot aantasting van de herkenbaarheid van de glaciale rug.

6.3.3 Uitzonderingen verguningplicht

De vergunningplicht zoals genoemd in lid 6.3.1, is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van ruiterpaden.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidzone - industrie

a. De ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege industrielawaai op geluidsgevoelige objecten;
b. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd;
c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder sub b en toestaan dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of uitbreidingen van geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits de geluidsbelasting vanwege de industrie op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
d. Het is verboden niet-geluidsgevoelige gebouwen te gebruiken als geluidsgevoelige gebouwen;
e. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder sub d en toestaan dat niet-geluidsgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidsgevoelig gebouw, mits de geluidsbelasting vanwege de industrie van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een verkregen hogere waarde;
c. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en worden toegestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m, met uitzondering van reclamemasten, van welke de hoogte ten hoogste 6 m mag bedragen en met uitzondering van mestsilo's;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van antennemasten wordt vergroot tot ten hoogste 40 m, mits:
    1. de noodzaak tot de plaatsing van een antennemast wordt aangetoond;
    2. bij de plaatsing van een antennemast wordt aangesloten bij bestaande verticale elementen, zoals bestaande masten of anderszins bestaande bouwwerken;
f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en worden toegestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
    2. de hoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
g. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
    2. de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m bedraagt;
    3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 15 m bedraagt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

c. Sublid a 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.

11.2 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. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, 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;

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, 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;

d. Sublid a 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Blijhamsterstraat 5-5a Winschoten van de gemeente Oldambt.