

## Artikel 16a Maatschappelijk - Zorg

### 16a.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Maatschappelijk - Zorg**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van een bijzondere woonvorm;
  - b. een woonzorginstelling;
  - c. een zorgboerderij, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
  - d. een bestaande bedrijfswoning;
  - e. handhaving van de bestaande bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) ter plaatse van de aanduiding '**karakteristiek**';
  - f. de waterhuishouding;
  - g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden zoals deze zijn bestemd in de aangrenzende bestemming '**Agrarisch - Terpenlandschap**', '**Agrarisch - Veenlandschap**' of '**Agrarisch - Woudenlandschap**';
  - h. landschappelijke inpassing;
- met de daarbijbehorende:
- gebouwen;
  - bouwwerken geen gebouwen zijnde;
  - werken, geen bouwwerk zijnde.

### 16a.2 Bouwregels

Op de voor '**Maatschappelijk - Zorg**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de in de tabel genoemde verplichte situering, maximale gezamenlijke oppervlakte per bestemmingsvlak, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en minimale dakhelling:

bouwwerk	verplichte situering	maximale gezamenlijke oppervlakte per bestemmingsvlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	min. dak-helling
alle bouwwerken met uitzondering van erfafscheidingen	1. met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie ;2. met inachtneming van een minimale afstand van: - 30 m tot de beheersgrens van de N356, N361 en N910; - 10 m tot de as van overige wegen;				
gebouwen met uitzondering van de bedrijfswoning	achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning	de bestaande oppervlakte	3,5 m	9 m	15°
bedrijfswoning	op de locatie van de huidige bedrijfswoning	de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken mag	3,5 m	9 m	30°

		niet meer bedragen dan 300 m <sup>2</sup>			
bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	achter de voorgevel van de bedrijfswoning	de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 300 m <sup>2</sup>	3,5 m	9 m	30°
bouwwerken geen gebouw zijnde				3 m	

### 16a.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- het bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden, waaronder begrepen de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

### 16a.4 Afwijken van de bouwregels

#### 16a.4.1

#### *Afwijken*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- 16a.2** ten behoeve van het bouwen van een bedrijfswoning met een hogere goothoogte, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 5,5 m;
- 16a.2** ten behoeve van het bouwen van een bedrijfswoning met een hogere bouwhoogte, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11 m;
- 16a.2** ten behoeve van het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie in het bestemmingsvlak, indien en voor zover de bebouwing landschappelijk goed wordt ingepast, hetgeen moet blijken uit een door aanvrager ingediend erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 4 Richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen;
- 16a.2** ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning vóór de voorgevellijn van de bedrijfswoning.
- 16a.2** ten behoeve van het bouwen van een bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning met een hogere bouwhoogte respectievelijk goothoogte, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 5 m en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11 m.

#### 16a.4.2

#### *Afwegingskader*

Een in 16a.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

### 16a.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, behoudens voor zover een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering, met dien verstande dat opslag in het kader van de normale bedrijfsvoering niet mag plaatsvinden voor de voorgevellijn van de woning;
- c. het inrichten van het erf in afwijking van een erfinrichtingsplan op basis waarvan een omgevingsvergunning is verleend.

## **16a.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *16a.6.1 Verbod*

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van de verkavelingsstructuur ter plaatse van het in Bijlage 1 Houtsingelkaart aangegeven singellandschap of jongeheidontginningslandschap, welke verkavelingsstructuur mede wordt bepaald door het slotenpatroon en door niet als zodanig aangeduide houtsingels, waarbij onder wijzigen wordt begrepen het geheel of gedeeltelijk verwijderen van niet als zodanig aangeduide houtsingels en/of het geheel of gedeeltelijk dempen, verbreden, verdiepen of aanleggen van watergangen;
- b. indien het bestemmingsvlak grenst aan :
  - 1. het kappen van de erfbeplanting wanneer deze is aangelegd volgens een erfinrichtingsplan of beplanting die de functie van afschermdende beplanting en/of landschappelijke inpassing vervult;
  - 2. het aanleggen van landschapselementen zoals bosjes en singels ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - miedenlandschap**';
  - 3. het dempen, aanleggen en wijzigen van watergangen, sloten en vaarten en het daarmee wijzigen van de verkaveling;
  - 4. het aanleggen en wijzigen van beschoeiingen en kaden;
  - 5. het graven, dempen of wijzigen van waterpartijen zoals vijvers;
  - 6. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden meer dan 50 cm;
  - 7. het aanleggen, verwijderen en/of verharderen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en bijbehorende voorzieningen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. indien het bestemmingsvlak grenst aan '**Agrarisch - Veenlandschap**':
  - 1. het kappen van de erfbeplanting wanneer deze is aangelegd volgens een erfinrichtingsplan of beplanting die de functie van afschermdende beplanting en/of landschappelijke inpassing vervult;
  - 2. het dempen, aanleggen en wijzigen van watergangen, sloten en vaarten en het daarmee wijzigen van de verkaveling;
  - 3. het aanleggen en wijzigen van beschoeiingen en kaden;
  - 4. het graven, dempen of wijzigen van waterpartijen zoals vijvers;
  - 5. het scheuren en frezen van grasland in de lage en natte delen;
  - 6. het aanleggen, verwijderen en/of verharderen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en bijbehorende voorzieningen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. indien het bestemmingsvlak grenst aan '**Agrarisch - Woudenlandschap**':
  - 1. het kappen van de erfbeplanting wanneer deze is aangelegd volgens een erfinrichtingsplan of beplanting die de functie van afschermdende beplanting en/of landschappelijke inpassing vervult;
  - 2. het dempen, aanleggen en wijzigen van watergangen, sloten en vaarten langs houtsingels;

3. het aanleggen en wijzigen van beschoeiingen, kaden en dijken;
4. het graven, dempen of wijzigen van waterpartijen zoals vijvers;
5. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden meer dan 50 cm;
6. het aanleggen, verwijderen en/of verharderen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en bijbehorende voorzieningen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

**16a.6.2** *Uitzonderingen op verbod*

Het in **16a.6.1** vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. het realiseren van ten hoogste 2 dammen in iedere lange zijde van een perceel, met een breedte van ten hoogste 10 m per dam, mits na verwijdering van de houtsingel ter plaatse van de nieuwe dam(men) tenminste 75% van de oorspronkelijke lengte van de houtsingel resteert;
- d. het realiseren van ten hoogste 1 dam in iedere korte zijde van een perceel, met een breedte van ten hoogste 10 m per dam, mits na verwijdering van de houtsingel ter plaatse van de nieuwe dam tenminste 75% van de oorspronkelijke lengte van de houtsingel resteert.

**16a.6.3** *Strijd met de bestemming*

Uitvoering van de werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is in strijd met de bestemming indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting kan plaatsvinden van:

- a. de landschappelijke waarden van deze gronden als bedoeld in **16a.1 onder g**;
- b. aanwezige dobben en pingoruïnes.

**16a.6.4** *Inrichtingsplan*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in **16a.6.1 onder a** wordt uitsluitend verleend op basis van een inrichtingsplan:

- a. dat een bijdrage levert aan de landschappelijke waarden als bedoeld in **16a.1 onder g**;
- b. waaruit blijkt dat de gemiddelde oppervlakte van percelen cultuurgrond die behoren tot het bedrijf van aanvrager, na het uitvoeren van het inrichtingsplan zich bevindt tussen de maximale en de minimale kavelmaat die in Bijlage 2 Richtlijnen voor de inrichting van houtsingels is opgenomen in de kolom 'voorstelbaar' voor het singellandschap en het jongeheidontginningslandschap, zoals aangegeven in Bijlage 1 Houtsingelkaart;
- c. waaruit blijkt dat de verhouding tussen de breedte en de lengte van ieder in de herinrichting betrokken perceel zich na herinrichting bevindt tussen de maximale en minimale kavelverhouding die in Bijlage 2 Richtlijnen voor de inrichting van houtsingels is opgenomen in de kolom 'voorstelbaar' voor het singellandschap en het jongeheidontginningslandschap zoals aangegeven in Bijlage 1 Houtsingelkaart;
- d. waaruit blijkt dat verlies aan oppervlaktewater wordt gecompenseerd.

**16a.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

**16a.7.1** *Verbod*

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning karakteristieke bebouwing te slopen ter plaatse van de aanduiding '**karakteristiek**'.

*16a.7.2 Uitzonderingen op verbod*

Het verbod als bedoeld in **16a.7.1** is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn danwel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen voor zover detaillering, profilering en vormgeving niet wijzigen;
- c. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

*16a.7.3 Afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in **16a.7.1** wordt slechts verleend, indien:

- a. geen onevenredige schade aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het gebouw optreedt, die wordt gevormd door:
  1. de situering van de bebouwing in relatie tot het bebouwings- en omgevingsbeeld;
  2. de schaal van de bebouwing;
  3. de vorm en richting van de kap(pen);
  4. de geleding van de bebouwing; of
- b. sprake is van een groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep; of
- c. op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet verlangd kan worden; of
- d. het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

*16a.7.4 Advies*

Indien het bevoegd gezag voornemens is om de vergunning te verlenen op basis van het bepaalde in **16a.7.3 onder a** wordt Hûs en Hiem, welstandsadvisering en monumentenzorg om advies gevraagd.