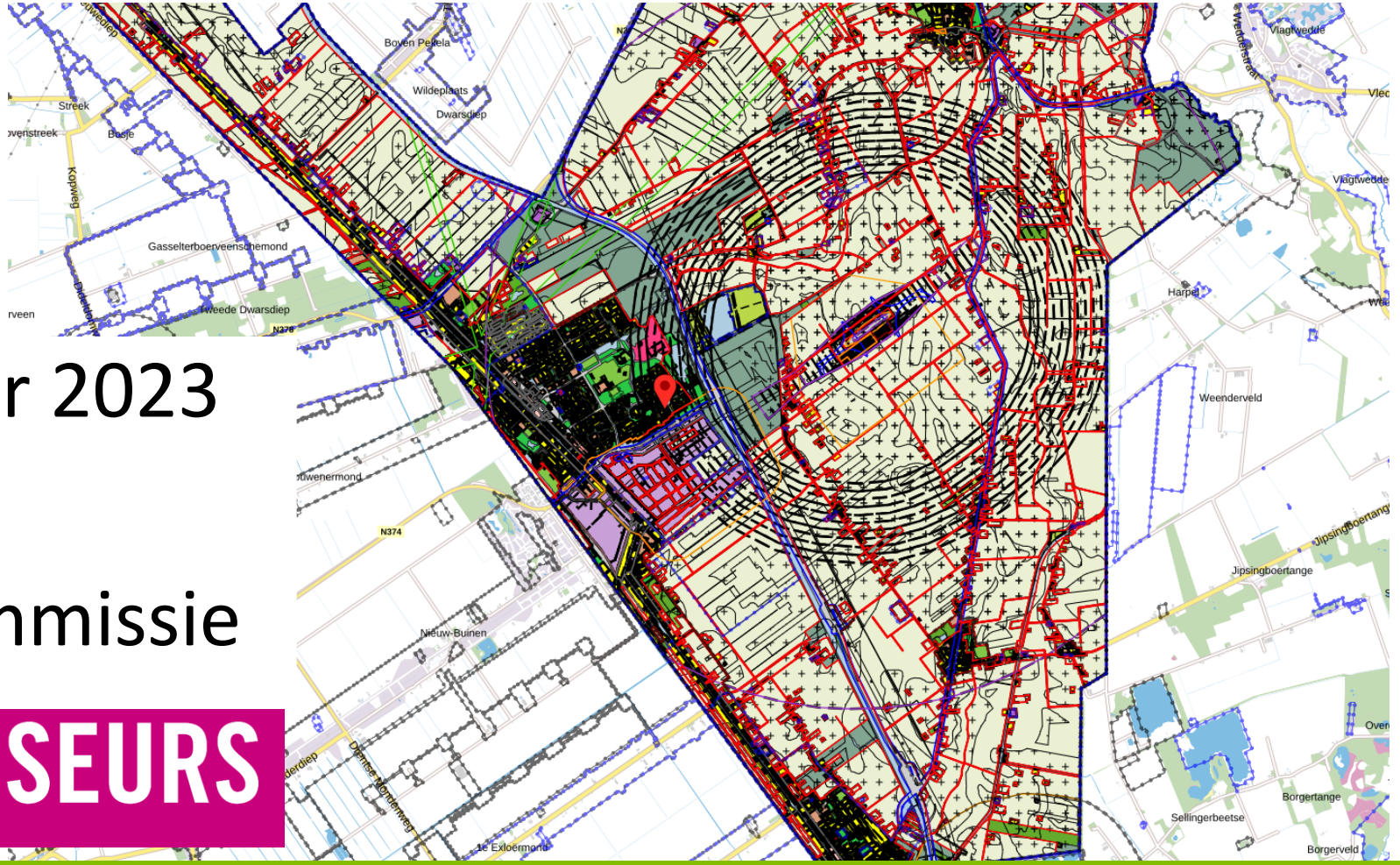
Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan gemeente Stadskanaal



9 oktober 2023

Raadscommissie

RHO ADVISEURS

#Werkt duurzaam

Inhoud

- Voorstellen Rho Adviseurs;
- Huidige situatie ‘ruimtelijke plannen’;
- Opdracht gemeente Stadskanaal (actualisatie, harmonisatie, deregulering);
- Crisis en herstelwetstatus: experiment;
- Nieuwe situatie Chw bestemmingsplan;
- Proces: waar staan we nu;
- Doorkijk na 1 januari 2024 inwerkingtreding Omgevingswet;
- Hoe ziet en werkt het nieuwe Chw bestemmingsplan.

Voorstel Rho Adviseurs

Douwe de Vries, adviseur omgevingsrecht

Peter van Dijk, adviseur planvorming en digitalisering

Huidige situatie ‘ruimtelijke plannen’

- Alle ruimtelijke plannen worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Gemeente Stadskanaal omvat meerdere ruimtelijke plannen;
- Elk ruimtelijk plan is een zelfstandig leesbaar plan;
- Besluit van een ruimtelijk plan wordt gepubliceerd in het gemeenteblad, het ruimtelijk plan wordt gepubliceerd op de landelijke website.

Huidige situatie ‘ruimtelijke plannen’

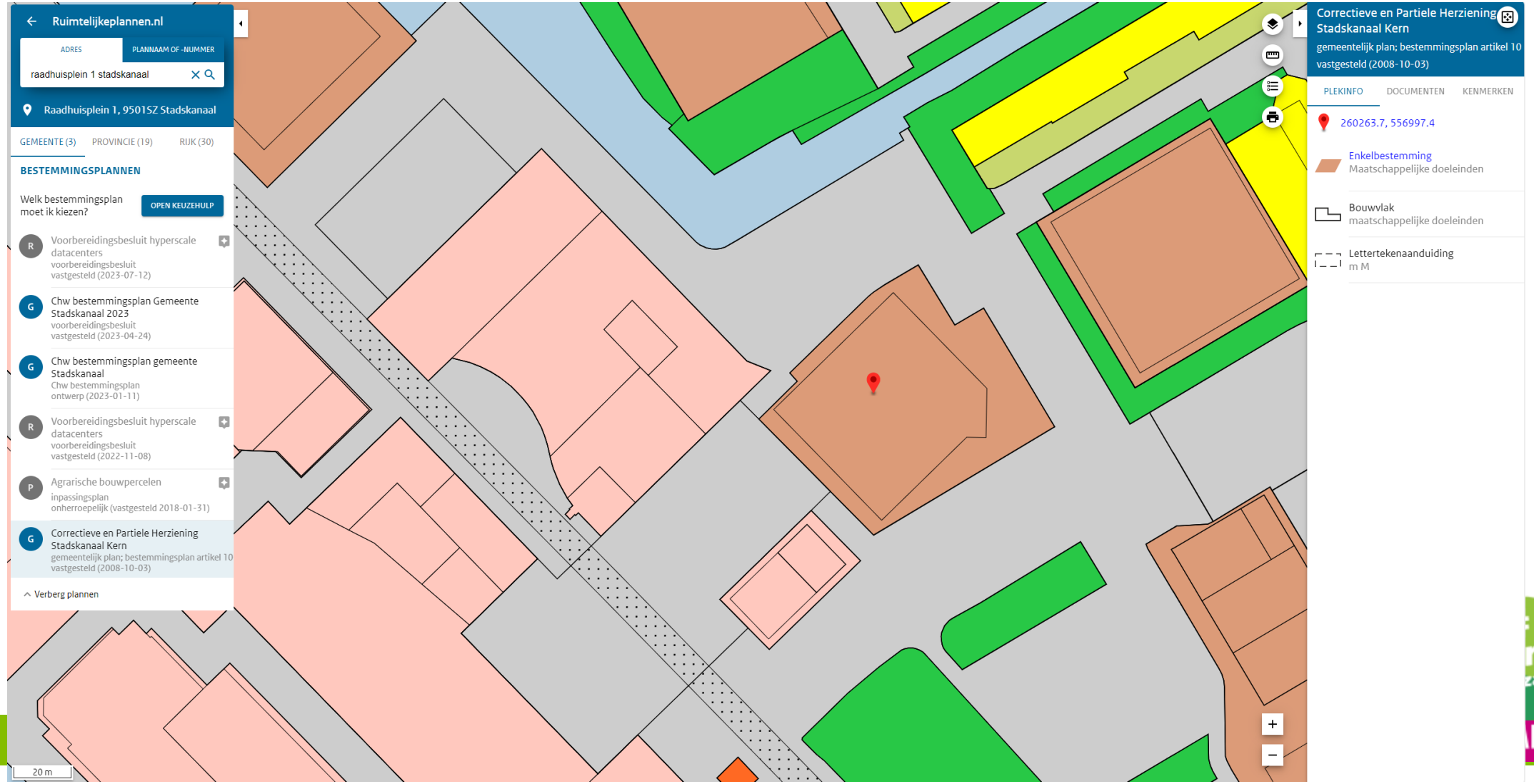
Planvoorraad gemeente Stadskanaal

- 32 vastgestelde bestemmingsplannen;
- 15 wijzigingsplannen;
- 2 vastgestelde beheersverordeningen;
- 1 gerechtelijke uitspraak Raad van State;
- 65 omgevingsvergunningen uitgebreide procedure;
- 4 voorbereidingsbesluiten.

Huidige situatie ‘ruimtelijke plannen’



Huidige situatie Raadhuisplein 1



Plan:	Stadskanaal Kern
Status:	vastgesteld
Gemeente:	Stadskanaal
Plantype:	ex art. 10 WRO beheer/ontwikkeling

RAADSBESLUITTOELICHTINGVOORSCHRIFTENPrint deze pagina

Artikel 18. Maatschappelijke doeleinden

18.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen voor:
    1. onderwijsdoeleinden;
    2. sociaal-/culturele en welzijnsdoeleinden;
    3. sociaal-/medische doeleinden;
    4. religieuze doeleinden;
b. sport- en recreatieve doeleinden, voorzover behorende bij de onder 1 t/m 4 genoemde functies;
c. openbare dienstverlenende instellingen;
d. woningnen, ~~voorzover het~~ op de tweede en hogere bouwlagen ~~betreft~~, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "wonen";
e. het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

f. wegen, straten en paden;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. restauratieve voorzieningen als kantines en mensa's;
k. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

l. tuinen, erven en terreinen;
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2. Bouwvoorschriften

18.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het op de kaart in dat bouwvlak aangegeven percentage bedragen;
c. de oppervlakte van een woning mag ten hoogste 150 m² bedragen;
d. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de kaart in dat bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
e. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de kaart in dat bouwvlak aangegeven hoogte bedragen.

18.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1 m mag bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6 m bedragen;
c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

18.3. Aanlegvoorschriften

18.3.1. Aanlegvergunningplichtige werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het slopen van bebouwing langs de Hoofdstraat, de Hoofdkade en de Poststraat;

18.3.2. Toegestane werkzaamheden

Het in lid 18.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

18.3.3. Voorwaarden

De in lid 18.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de cultuurhistorische waarden van de bebouwing.

#Werkt duurzaam
RHO ADVISEURS

Opdracht gemeente Stadskanaal

- Opdracht is het omzetten van alle ruimtelijke plannen naar één nieuw bestemmingsplan met verbrede reikwijdte;
- Gemeente heeft in 2015 Crisis en herstelwet status gekregen;
- Experimenteren op onderdelen in de geest van de omgevingswet;
- Actualiseren, harmoniseren, dereguleren regels geldende ruimtelijke plannen;
- Inventarisatie bouwstenen zoals verleende omgevingsvergunningen, agrarische bouwpercelen, karakteristieke gebouwen en onbenutte woontitels;
- Opstellen Milieueffectrapport.

Crisis en herstelwetstatus: experiment

- Actualiseren: Basis op orde brengen;
- Harmoniseren: de verschillende juridische planregels onderling afstemmen;
- Dereguleren: inhoudelijk verminderen en vereenvoudigen van de regels;
- Nieuwe thema's: welstandsbeleid, onderdelen APV (kappen, uitritten, objecten plaatsen en reclameuitingen);
- Nieuwe systematiek: aansluiting gezocht op casco omgevingsplan VNG 2020;
- Digitalisering: Chw bestemmingsplan is uitsluitend digitaal raadpleegbaar. Geen analoog raadpleegbaar plan meer.

Nieuwe situatie Chw bestemmingsplan

- 1 plan voor gehele gemeentelijk grondgebied (uniek in Nederland);
- Basis is bestemmingsplanprocedure vanuit Wet ruimtelijke ordening (Wro), vaststellen Chw bestemmingsplan als Wro bestemmingsplan;
- Uitsluitend digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Opbouw Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal

- Toelichting;
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels;
- Raadsbesluit, uitsluitend bij vaststelling Chw bestemmingsplan.

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Wat is een Chw bestemmingsplan?
- 1.2 Waarom een Chw bestemmingsplan?
- 1.3 Wat is het plangebied?
- 1.4 Wat is het karakter van het Chw bestemmingsplan?
- 1.5 Wat is het beleidskader?

Hoofdstuk 2 Ambities en uitgangspunten

- 2.1 Ambities en uitgangspunten
- 2.2 Actualisatie
- 2.3 Harmonisatie en deregulering
- 2.4 Digitalisering en nieuwe systematiek

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

- 3.1 Ontstaansgeschiedenis
- 3.2 Historische bebouwingsstructuur

Hoofdstuk 4 Beleidskader

- 4.1 Europees beleid
- 4.2 Rijksbeleid
- 4.3 Provinciaal beleid
- 4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 5 Ontwikkelingen in het Chw bestemmingsplan

- 5.1 Karakteristieke gebouwen en bouwwerken
- 5.2 Agrarische bouwpercelen

Hoofdstuk 6 Milieu- en omgevingsaspecten

- 6.1 Planmer
- 6.2 Ecologie
- 6.3 Archeologie en cultuurhistorie
- 6.4 Water
- 6.5 Geluid
- 6.6 Externe veiligheid
- 6.7 Luchtkwaliteit
- 6.8 Lichthinder
- 6.9 Bodem
- 6.10 Bedrijven en milieuhinder
- 6.11 Milieuhinder (agrarische) bedrijven
- 6.12 Kabels en leidingen
- 6.13 Duurzaamheid

Hoofdstuk 7 Welstand

- 7.1 Inleiding
- 7.2 Welstandsnota
- 7.3 Welstandscriteria
- 7.4 Excessenregeling

Hoofdstuk 8 Juridisch systeem

- 8.1 Inleiding
- 8.2 Systematiek regels
- 8.3 Verbeelding
- 8.4 Planregels

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid

- 9.1 Financieel
- 9.2 Maatschappelijk

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Lijst karakteristieke gebouwen en bouwwerken
- Bijlage 2 planMER Stadskanaal
- Bijlage 3 Aanvulling planMER
- Bijlage 4 Beleidsnota archeologie en cultuurhistorie
- Bijlage 5 Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties over het voorontwerp omgevingsplan Stadskanaal

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Gebruiksregels

- Artikel 3 Agrarisch
- Artikel 4 Agrarisch - Bedrijf
- Artikel 5 Agrarisch - Kwekerij
- Artikel 6 Agrarisch - Paardenfokkerij
- Artikel 7 Bedrijf
- Artikel 8 Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation
- Artikel 9 Bedrijf - Nutsvoorziening
- Artikel 10 Bedrijf - Opslag
- Artikel 11 Bedrijf - Opstijgpunt
- Artikel 12 Bedrijf - Rioolwaterzuiveringsinstallatie
- Artikel 13 Bedrijventerrein
- Artikel 14 Bos
- Artikel 15 Centrum
- Artikel 16 Cultuur en ontspanning
- Artikel 17 Detailhandel - 1
- Artikel 18 Detailhandel - 2
- Artikel 19 Dienstverlening
- Artikel 20 Gemengd - 1
- Artikel 21 Gemengd - 2
- Artikel 22 Groen
- Artikel 23 Horeca
- Artikel 24 Maatschappelijk
- Artikel 25 Natuur
- Artikel 26 Recreatie - Dagrecreatie
- Artikel 27 Recreatie - Dagrecreatie hippisch centrum
- Artikel 28 Recreatie - Verblijfsrecreatie
- Artikel 29 Recreatie - Verblijfsrecreatie hippisch centrum
- Artikel 30 Sport
- Artikel 31 Verkeer
- Artikel 32 Verkeer - Luchtverkeer
- Artikel 33 Verkeer - Verblijfsgebied
- Artikel 34 Verkeer - Railverkeer
- Artikel 35 Water
- Artikel 36 Wonen

Hoofdstuk 3 Bouwregels

- Artikel 37 Agrarisch - Bouwen
- Artikel 38 Agrarisch - Bedrijf bouwen
- Artikel 39 Agrarisch - Kwekerij bouwen
- Artikel 40 Agrarisch - Paardenfokkerij bouwen
- Artikel 41 Bedrijf - Bouwen
- Artikel 42 Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation bouwen
- Artikel 43 Bedrijf - Nutsvoorziening bouwen
- Artikel 44 Bedrijf - Opstijgpunt bouwen
- Artikel 45 Bedrijf - Rioolwaterzuiveringsinstallatie bouwen
- Artikel 46 Bedrijventerrein - Bouwen
- Artikel 47 Bos - Bouwen
- Artikel 48 Centrum - Bouwen
- Artikel 49 Cultuur en ontspanning - Bouwen
- Artikel 50 Detailhandel - Bouwen
- Artikel 51 Dienstverlening - Bouwen
- Artikel 52 Gemengd - Bouwen
- Artikel 53 Groen - Bouwen
- Artikel 54 Horeca - Bouwen
- Artikel 55 Maatschappelijk - Bouwen
- Artikel 56 Natuur - Bouwen
- Artikel 57 Recreatie - Dagrecreatie bouwen
- Artikel 58 Recreatie - Dagrecreatie hippisch centrum bouwen
- Artikel 59 Recreatie - Verblijfsrecreatie bouwen
- Artikel 60 Recreatie - Verblijfsrecreatie hippisch centrum bouwen
- Artikel 61 Sport - Bouwen
- Artikel 62 Verkeer - Bouwen
- Artikel 63 Verkeer - Luchtverkeer bouwen
- Artikel 64 Verkeer - Railverkeer bouwen
- Artikel 65 Verkeer - Verblijfsgebied bouwen
- Artikel 66 Water - Bouwen
- Artikel 67 Wonen - Gestapeld bouwen
- Artikel 68 Wonen - Kern bouwen
- Artikel 69 Wonen - Landelijk gebied bouwen
- Artikel 70 Wonen - Landhuis bouwen
- Artikel 71 Wonen - Tuinen bouwen
- Artikel 72 Wonen - Waterland bouwen
- Artikel 73 Wonen - Wooncentrum bouwen
- Artikel 74 Wonen - Woonwagencentrum bouwen

Hoofdstuk 4 Aanlegregels

- Artikel 75 Agrarisch - Aanleggen
- Artikel 76 Agrarisch - Kwekerij aanleggen
- Artikel 77 Bos - Aanleggen
- Artikel 78 Cultuur en ontspanning - Aanleggen
- Artikel 79 Groen - Aanleggen
- Artikel 80 Natuur - Aanleggen
- Artikel 81 Recreatie - Dagrecreatie aanleggen
- Artikel 82 Recreatie - Verblijfsrecreatie aanleggen

Hoofdstuk 5 Dubbelbestemmingen

- Artikel 83 Leiding - Gas
- Artikel 84 Leiding - Hoogspanning
- Artikel 85 Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Artikel 86 Leiding - Kabeltracé
- Artikel 87 Leiding - Middenspanning
- Artikel 88 Leiding - Riool
- Artikel 89 Waarde - Archeologie 1
- Artikel 90 Waarde - Archeologie 2
- Artikel 91 Waarde - Beschermd dorpsgezicht
- Artikel 92 Waarde - Cultuurhistorie
- Artikel 93 Waarde - Karakteristieke bebouwing
- Artikel 94 Waarde - Landschap
- Artikel 95 Waarde - Landschappelijk waardevol open
- Artikel 96 Waterstaat - Waterbergingsgebied

Hoofdstuk 6 Wijzigingsregels

- Artikel 97 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1
- Artikel 98 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2
- Artikel 99 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Hoofdstuk 7 Algemene regels

- Artikel 100 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 101 Algemene bouwregels
- Artikel 102 Algemene gebruiksregels
- Artikel 103 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 104 Algemene aanduidingsregels
- Artikel 105 Regels met betrekking tot reclame-uitingen
- Artikel 106 Regels met betrekking tot het aanleggen of veranderen van een uitweg
- Artikel 107 Regels met betrekking tot het plaatsen van voorwerpen op of aan de weg
- Artikel 108 Regels met betrekking tot bomen
- Artikel 109 Welstandsregels
- Artikel 110 Overige regels

Hoofdstuk 8 Hogere grenswaarden Wet geluidhinder

- Artikel 111 Hogere grenswaarden nieuwe woningen

Hoofdstuk 9 Overgangs- en slotregels

- Artikel 112 Overgangsrecht
- Artikel 113 Slotregel

Bijlagen bij de regels

- Bijlage 1 Staat van bedrijven
- Bijlage 2 Specifieke bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 3 Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- Bijlage 4 Kaart Landschappelijke waarden
- Bijlage 5 Welstandsnota
- Bijlage 6 Projectgerichte welstandscriteria
- Bijlage 7 Lijst percelen landschappelijke inpassing

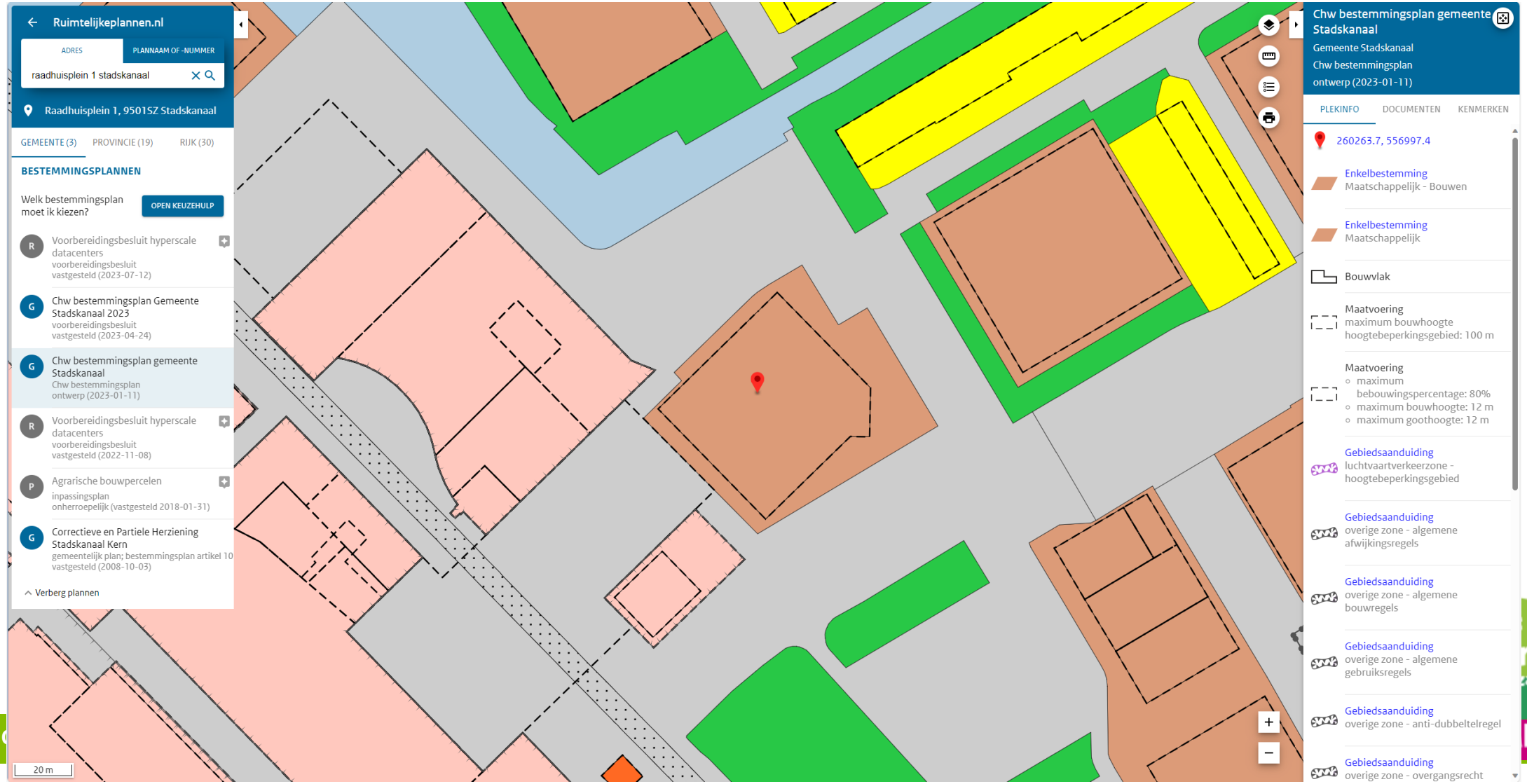
Ingang Chw bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl



#Werkt duurzaam

RHO ADVISEURS

Nieuwe situatie Raadhuisplein 1



Gebruiksregel ‘Maatschappelijk’

Artikel 24 Maatschappelijk

24.1 Toegestaan gebruik

De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;

alsmede voor:

b. een begraafplaats met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
c. een crematorium ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - crematorium';
d. wonen op de tweede en hogere bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'wonen', al dan niet in combinatie met de volgende bij het wonen toegestane functies:
    1. bed & breakfast voor ten hoogste 4 personen;
    2. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals genoemd in bijlage 3;
e. zorgwoningen ter plaatse voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgcentrum', met dien verstande dat het aantal zorgeenheden per aanduidingsvlak niet meer bedraagt dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal zorgeenheden' aangegeven aantal;
f. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 3.2, voorzover het kennisgerelateerde bedrijven en kennisgerelateerde dienstverlening betreft, alsmede naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
g. een zorgboerderij in combinatie met een paardenfokkerij met daaraan ondergeschikt een horecafunctie in de vorm van een kantine, ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
h. persoonlijke dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
i. een asielzoekerscentrum, ten behoeve van de opvang van asielzoekers, ter plaatse van de aanduiding 'asielzoekerscentrum';
j. wonen in bestaande woningen,al dan niet in combinatie met de volgende bij het wonen toegestane functies:
    1. bed & breakfast voor ten hoogste 4 personen;
    2. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals genoemd in bijlage 3;

met daaraan ondergeschikt en/of verbonden:

k. wonen in bestaande bedrijfswoningen,al dan niet in combinatie met de volgende bij het wonen toegestane functies:
    1. bed & breakfast voor ten hoogste 4 personen;
    2. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals genoemd in bijlage 3;

met de daarbijbehorende:

l. groenvoorzieningen;
m. wegen, paden en verhardingen;
n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
o. parkeervoorzieningen;
p. speelvoorzieningen;
q. nutsvoorzieningen;
r. erven en terreinen.

24.2 Niet toegestaan gebruik

De gronden en bouwwerken mogen in ieder geval niet worden gebruikt voor:

a. reclamedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
b. detailhandel, met uitzondering van:
    1. detailhandel als nevenactiviteit bij aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorzover de verkoop van producten een relatie hebben met de aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
    2. detailhandel ten behoeve van de woonzorgvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgcentrum';
c. zelfstandige horecabedrijven;
d. wonen en daaraan gerelateerde vormen van huisvesting anders dan genoemd in lid 24.1, met dien verstande dat:
    1. wonen in bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan;
    2. ten hoogste 1 bedrijfswoning per bedrijf is toegestaan;
e. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat:
    1. de bedrijfsvloeroppervlakte in de (bedrijfs)woning meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de op het bouwperceel aanwezige (bedrijfs)woning en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte in alle gebouwen in totaal niet meer bedraagt dan 90 m²;
    2. de aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet worden uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    3. de woonsituatie en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden onevenredig worden aangetast;
    4. onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
    5. het milieuvergunning- of meldingsplichtige inrichtingen betreft;
    6. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het aanbrengen van reclame-uitingen met een oppervlakte van meer dan 0,5 m²;
f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bed & breakfast;
g. geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

Chw
ADVISEURS

Bouwregel ‘Maatschappelijk- Bouwen’

Artikel 55 Maatschappelijk - Bouwen

55.1 Algemeen

Bouwwerken zijn toegestaan binnen 'Maatschappelijk - Bouwen' ten behoeve van het in artikel 24 toegestane gebruik.

55.2 Gebouwen en overkappingen

55.2.1 Algemeen

a. een gebouw of overkapping mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en/of ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' bedraagt het bebouwingspercentage van het bouwvlak ten hoogste het in de aanduiding aangegeven percentage;
c. in afwijking van het bepaalde onder b mogen gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen gebouwen mag per bestemmingsvlak ten hoogste 10% van de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bestemmingsvlak bedragen.

55.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfsoverkappingen

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - oppervlakteregeling' geldt dat de bestaande oppervlakte van de gebouwen en overkappingen met ten hoogste 10% mag worden vergroot;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
d. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' bedraagt het aantal gebouwen en overkappingen binnen het aanduidingsvlak ten hoogste 1 of het bestaande aantal indien dit meer dan 1 bedraagt, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte per gebouw of overkapping ten hoogste 25 m² bedraagt;
    2. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
    3. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;

55.2.3 (Bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken

a. de oppervlakte van een (bedrijfs)woning bedraagt ten hoogste 150 m²;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;
f. voor zover de bijbehorende bouwwerken zijn gelegen binnen een strook van 2 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens gelden de volgende regels:
    1. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m; en
    2. het bouwwerk is voorzien van een schuin dak, waarvan de dakvoet aan de zijde van de zijdelingse bouwperceelsgrens niet hoger is dan 3 m;
    3. het dak wordt gevormd door een of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van ten hoogste 55°;
g. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning bedraagt ten hoogste:
    1. 50 m², voor bouwpercelen tot 500 m²;
    2. 70 m², voor bouwpercelen van 500 m² tot 1.000 m²;
    3. 80 m², voor bouwpercelen van 1.000 m² tot 1.500 m²;
    4. 90 m², voor bouwpercelen van 1.500 m² tot 2.000 m²;
    5. 100 m², voor bouwpercelen groter dan 2.000 m².

55.3 Overige bouwwerken

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 bedraagt;
b. de hoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 6 m.
c. de hoogte van andere overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.

55.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen,mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de milieusituatie de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 55.2.1 sub b voor verhoging van het bouwpercentage naar 80%.

Proces: Waar staan we nu

- Het voorontwerp-Chw bestemmingsplan heeft van 9 juni 2022 tot en met 21 juli 2022 ter inzage gelegen;
- Op het voorontwerp zijn inspraak- (burgers en bedrijven) en overlegreacties (instanties) ontvangen;
- De reacties zijn verwerkt in het ontwerp Chw bestemmingsplan;
- Het ontwerp-Chw bestemmingsplan heeft van 12 januari 2023 tot en met 23 februari 2023 ter inzage gelegen;
- Op het ontwerp zijn circa 95 zienswijzen ingediend;
- De reacties worden na besluitvorming college en raad verwerkt in het vastgestelde Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal.

Doorkijk na 1 januari 2024

- Na vaststelling ‘Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal’ heeft de gemeente een gemeentedekkend ruimtelijke plan beschikbaar;
- Het Chw bestemmingsplan wordt automatisch doorgezet naar het DSO (digitaal stelsel omgevingswet) en wordt dan een tijdelijk omgevingsplan;
- Op basis van de Omgevingswet kunnen vanaf 1 januari 2024 omgevingsvergunningen worden verleend;
- Gemeente heeft tot eind 2031 de tijd om het tijdelijke omgevingsplan om te zetten naar het definitieve omgevingsplan.

Hoe ziet en werkt het nieuwe Chw bestemmingsplan

www.ruimtelijkeplannen.nl

Einde

Dank voor uw aanwezigheid