

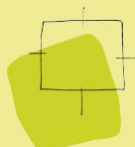
bestemmingsplan

Scheemda

vastgesteld



g e m e e n t e
O l d a m b t



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

Scheemda

vastgesteld 22-1-2021

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijk	9
2.2 Provincie	9
2.3 Gemeente	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	15
3.1 Huidige situatie	15
3.2 Nieuwe situatie	18
Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Wet geluidhinder	21
4.3 Bedrijven en milieuzonering	21
4.4 Luchtkwaliteit	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Bodem	23
4.7 Water	24
4.8 Ecologie	24
4.9 Archeologie	25
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Bestemmingsregels	27
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1 Vooroverleg	39
7.2 Ontwerpbestemmingsplan	39
Bijlagen bij toelichting	41
Bijlage 1 Watertoets	43
Bijlage 2 Nota inspraak en overleg	49
Bijlage 3 Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	59
Regels	71
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	73
Artikel 1 Begrippen	73
Artikel 2 Wijze van meten	83
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	85
Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf	85
Artikel 4 Agrarisch - Cultuurgrond	89
Artikel 5 Agrarisch - Kwekerij	91
Artikel 6 Agrarisch - Paardenhouderij	93
Artikel 7 Bedrijf	97
Artikel 8 Bedrijf - Nutsvoorziening	101

Artikel 9	Bos	103
Artikel 10	Centrum	105
Artikel 11	Cultuur en ontspanning - Erfgoedpark	107
Artikel 12	Dienstverlening	111
Artikel 13	Groen	113
Artikel 14	Horeca	115
Artikel 15	Maatschappelijk	117
Artikel 16	Maatschappelijk - Begraafplaats	119
Artikel 17	Recreatie - Jachthaven	121
Artikel 18	Recreatie - Volkstuin	123
Artikel 19	Sport	125
Artikel 20	Verkeer	127
Artikel 21	Verkeer - Railverkeer	129
Artikel 22	Verkeer - Verblijf	131
Artikel 23	Water	133
Artikel 24	Wonen - 1	135
Artikel 25	Wonen - 3	139
Artikel 26	Wonen - Wooncentrum	143
Artikel 27	Wonen - Woongebouw	145
Artikel 28	Leiding - Gas	147
Artikel 29	Waarde - Archeologie 1	149
Artikel 30	Waarde - Archeologie 2	151
Artikel 31	Waarde - Archeologie 3	153
Artikel 32	Waarde - Archeologie 4	155
Artikel 33	Waarde - Inversieruggen en karakteristieke laagten	157
Artikel 34	Waarde - Open gebied	159
Artikel 35	Waterstaat - Waterkering	161
Hoofdstuk 3	Algemene regels	163
Artikel 36	Anti-dubbeltelregel	163
Artikel 37	Algemene bouwregels	165
Artikel 38	Algemene gebruiksregels	167
Artikel 39	Algemene aanduidingsregels	169
Artikel 40	Algemene afwijkingsregels	171
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	175
Artikel 41	Overgangsrecht	175
Artikel 42	Slotregel	177
Bijlagen regels		179
Bijlage 1	Lijst met toelaatbare vormen van bedrijvigheid bij gemengd en het wonen	180
Bijlage 2	Bedrijvenlijst	184
Bijlage 3	Karakteristieke objecten Scheemda	187

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Voor het grootste deel van het dorp Scheemda geldt een bestemmingsplan uit 2009. Verder gelden nog een aantal kleinere plannen voor delen van het dorp uit de periode 2009 tot en met 2015. Deze plannen kennen een verouderde planologische regeling, die niet in overeenstemming is met het actuele ruimtelijke beleid. Mede gelet op de toekomstige Omgevingswet is het wenselijk om binnen de gemeente tot een eenduidige planologische regeling te komen.

Dit bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch-juridisch kader voor het bestaand stedelijk gebied van Scheemda, exclusief bedrijventerreinen en inclusief het ziekenhuis en de voormalige strokartonfabriek De Toekomst. Het plan is vooral conserverend van aard: er vinden weinig ontwikkelingen plaats en de huidige functies en bestemmingen in het plangebied worden in dit bestemmingsplan daarom zoveel mogelijk overgenomen. Er zijn een paar uitzonderingen die verderop in deze toelichting worden toegelicht.

Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto weergegeven met daarop de begrenzing van het plangebied.



Huidig planologisch-juridisch kader

Op dit moment zijn voor het plangebied de volgende plannen van kracht:

- Scheemda (vastgesteld op 23 juli 2009);
- Scheemda centrum (Diepswal - Hogeweg) (vastgesteld op 23 april 2009);
- Scheemda - De Randstede (vastgesteld op 25 maart 2009);
- Scheemda verpleegcentrum Oosterlengte (vastgesteld op 19 januari 2015);
- Scheemda centrum, Poststraat e.o. (vastgesteld op 13 april 2015)
- Uitwerkingsplan Scheemda - woongebouw de Randstede (vastgesteld op 25 september 2012);
- Scheemda, plan van wijziging - SC Scheemda (vastgesteld op 1 november 2011);

- Toekomst (vastgesteld op 30 november 2011).

Verder is een deel van het plangebied (bij Stal Concordia, Stationsstraat 98) nu onderdeel van het bestemmingsplan Scheemda - Eextahaven, Haven Noord- en Zuidzijde, Scheemder Hoogte en Halteweg (ontwerp, 17-05-2019).

De bovengenoemde plannen worden vervangen door voorliggend bestemmingsplan. Verder zijn er nog een aantal omgevingsvergunningen afgegeven in de afgelopen jaren voor locaties in het plangebied. De op grond hiervan inmiddels gerealiseerde (bouw-)plannen worden in dit nieuwe bestemmingsplan meegenomen.

Uitgangspunt voor de juridische regeling van dit bestemmingsplan is - conform de geldende (bestemmings)plannen - een globale wijze van bestemmen. Er is flexibiliteit nodig om maatschappelijke en economische ontwikkelingen te kunnen faciliteren. Uiteraard is daarbij gekeken naar een gezonde balans tussen ontwikkelingsmogelijkheden ('wat kan') en bestaande waarden ('wat is'). Ook de rechtszekerheid van burgers en bedrijven heeft de gemeente bij het opstellen van dit bestemmingsplan steeds in het oog gehouden.

Leeswijzer

In deze plantoelichting wordt ingegaan op de achtergronden van en de uitgangspunten voor dit nieuwe bestemmingsplan. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) komen als onderwerpen aan de orde:

- het rijksbeleid en het provinciale en gemeentelijke beleid als kader voor dit bestemmingsplan (hoofdstuk 2);
- een beschrijving van de huidige situatie en zich voordoende ontwikkelingen, inclusief een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 3);
- de randvoorwaarden vanuit het milieu-, water- en omgevingsbeleid en wetgeving (hoofdstuk 4);
- een beschrijving van de economische uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 5);
- een beschrijving van de resultaten van inspraak en overleg (hoofdstuk 6).

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijk

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) haar ambities tot 2040 weergegeven. De ondertitel van de SVIR luidt 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Om dat te bereiken zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen aangegeven:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Eén van de nationale belangen uit de SVIR is 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' (nr. 13). Om dit nationaal belang concreet invulling te geven, heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) laten opnemen. Daardoor zal bij ruimtelijke besluiten gemotiveerd moeten worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Dit is alleen verplicht als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op basis van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen toegestaan. Het doorlopen van de Ladder is niet noodzakelijk. Het rijksbeleid vindt verder ook geen doorwerking in dit plan.

2.2 Provincie

OMGEVINGSVISIE EN -VERORDENING

De Omgevingsvisie 2016 – 2020 van de provincie Groningen bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. De geconsolideerde visie van 6 februari 2019 is de meest recente versie van dit plan. Uitgangspunt van deze omgevingsvisie is het verbeteren van het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie. Vanuit dat perspectief kijkt de provincie naar de kansen die zich voordoen om hier met haar omgevingsbeleid hier een bijdrage aan te leveren. Naast bescherming van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen ligt de nadruk op het benutten van ontwikkelingsmogelijkheden.

Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening is geactualiseerd in februari 2019. Hiermee laat de provincie het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) doorwerken in plannen van gemeenten en waterschappen.

Specifiek voor dit plan zijn de volgende onderwerpen van belang:

Maximale oppervlakte woningen in het buitengebied (artikel 2.13.8)

De Verordening geeft aan dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied regels bevat over de oppervlakte van woningen en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen. Deze regels zorgen er in elk geval voor dat de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, niet groter is dan 200 m² bij percelen met een kleinere oppervlakte dan 600 m² en niet groter is dan 300 m² bij percelen met een oppervlakte dan 600 m² of meer.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

Binnen de bestemming 'Wonen – 1' is geregeld dat de maximale oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen niet groter mag zijn dan 200 m² (tot een kavelgrootte van 600 m²) of 300 m² (bij een kavel van 600 m² of meer), tenzij de bestaande oppervlakte meer is. Dit sluit aan bij de omgevingsverordening.

NNN en Bos- en natuurgebieden buiten het NNN (artikelen 2.45 en 2.47)

Een aantal stroken in het plangebied zijn in de verordening aangewezen als Bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland. In de verordening staat dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van de op kaart 6 aangegeven 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland', niet voorziet in wijziging van de bestemming of wijziging van de regels voor het gebruik van de grond, als door die wijziging significant afbreuk wordt gedaan aan het areaal van de gronden die tot het bos- of natuurgebied behoren of aan de actuele natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het bos- of natuurgebied.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

De gronden in het plangebied die in verordening worden gerekend tot de bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland zijn onder de bestemming 'Bos' gebracht. Er is -ter bescherming van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk of werkzaamheden opgenomen binnen de bestemming 'Bos'.

Glaciale ruggen (artikel 2.57.1)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op glaciale ruggen stelt regels gericht op bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan. Een deel van Scheemda ligt op een glaciale rug.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

In de regels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale rug.

Grootschalig open landschap (artikel 2.51)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het op kaart 7 als grootschalig open landschap aangegeven gebied, bevat regels gericht op bescherming van de landschappelijke openheid. Deze regels bevatten in elk geval een verbod op nieuwe houtteelt en op de aanleg van nieuw bos en boomgaarden.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

In het noordwesten van het plangebied is een deel gelegen in het in de verordening aangewezen 'grootschalig open landschap'. Voor dit deel van het plangebied is een regeling in dit bestemmingsplan opgenomen ter bescherming van het open landschap.

Gestapeld houden van vee (artikel 2.30)

Een bestemmingsplan stelt regels die erin voorzien dat binnen gebouwen voor een agrarisch bedrijf ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren.

Vertaling naar het bestemmingsplan:

De planregels behorende bij de bestemming 'agrarisch bedrijf' voorzien in een regeling op dit punt.

Stilte en duisternis (artikel 2.24)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied biedt inzicht hoe met de aspecten stilte en duisternis rekening is gehouden. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied voorziet niet in een nieuwe stal waarbinnen de lichtsterkte meer dan 150 lux bedraagt, tenzij de stal tussen 20.00 uur en 6.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling met tenminste 90% reduceren.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

De planregels behorende bij de bestemming 'agrarisch bedrijf' voorzien in een regeling op dit punt.

Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen (artikel 2.23.3)

Op en rondom de spoorlijn en de A7 is de 'veiligheidszone 3' opgenomen en op en rondom de provincialeweg N964 (Oude Rijksweg) en de N362 (Rijksweg) zijn de 'veiligheidszone 2' en veiligheidszone 3 opgenomen. De zones overlappen een deel van het plangebied.

De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.

Vertaling naar dit bestemmingsplan:

Met de zones moet rekening worden gehouden bij nieuwe ontwikkelingen. Op de verbeelding is de veiligheidszone 3 voorzien van een gebiedsaanduiding. Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is verantwoording van het groepsrisico in dit plan niet noodzakelijk.

2.3 Gemeente

Omgevingsvisie

Ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 van kracht wordt, heeft de gemeenteraad van de gemeente Oldambt op 30 oktober 2017 de Omgevingsvisie vastgesteld. In de visie staat hoe de gemeente over de toekomst van Oldambt denkt en welke koers er gevolgd gaat worden.

Verder zijn in de omgevingsvisie kernkwaliteiten per verschillend geografisch gebied benoemd. Scheemda valt onder het gebied 'Woongebieden'. In woongebieden komen veel karakteristieke panden voor. Veel arbeidslaantjes bieden perspectief op een landelijk en waardevol woonmilieu. De wisselende bebouwing en groene aankleding zijn ruimtelijk zichtbaar in de dorpen, maar de relatie met open landschap blijft zo veel mogelijk intact. Voor Scheemda specifiek is opgenomen dat dit een dorp is met een goed voorzieningenniveau, winkels, scholen en zorgvoorzieningen.

In de Omgevingsvisie is ook een visie per geografisch gebied opgenomen. Voor woongebieden is het streefbeeld:

- Behoud van een goed woon- en leefklimaat
- Voldoende toekomstbestendige woningen
- Verduurzamen van de woningvoorraad en woonomgeving
- Versterking van de eigen identiteit
- Bevorderen economische activiteit
- Een compleet aanbod van voorzieningen op een redelijke afstand

Dit plan is conserverend van aard en er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan is niet strijdig met het streefbeeld die in de Omgevingsvisie is opgenomen voor woongebieden, waaronder Scheemda. Bij ontwikkelingen in het plangebied in de toekomst moet worden nagegaan of deze passen bij het streefbeeld.

Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief 2011-2012

Met als doel om regieaanwijzingen te geven bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is in gezamenlijk overleg tussen de provincie Groningen, de stichting Libau en de gemeente Oldambt enige jaren geleden het Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Oldambt opgesteld. Daarin staat een beschrijving van de gemeente met 'regieaanwijzingen' voor de toekomst.

Scheemda is één van de nederzettingen aan de voormalige Dollardrand. De nederzettingen aan deze rand betreffen voornamelijk lintdorpen. Om deze structuur herkenbaar te houden zijn de volgende regieaanwijzingen in het beleid opgenomen:

- het beleid is gericht op het afleesbaar houden van de karakteristieke lintstructuur in het Oldambster landschap, met de doorgaande hoofdlinten en dwars hierop de laantjes en de verbindingslinten. Ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de transparantie binnen deze linten en de visuele verbondenheid met het omringende landschap. Waar zich de mogelijkheid voordoet, moet versturende bebouwing worden aangepast of verwijderd.

- de hoofdlinten (i.c. de Hoofdweg-Huningaweg) worden als ruimtelijke eenheid opgevat. Nieuwe – grotere – invullingen moeten zorgvuldig worden ingepast binnen de ruimtelijke structuur van deze gebieden.
- voorzieningen horen vooral thuis aan het hoofdlint, terwijl het woonkarakter van de verbindingslinten en de dwarslaantjes wordt beschermd.

Woonvisie Oldambt 2015-2020 (2015)

Op 16 oktober 2015 is de Woonvisie Oldambt 2015-2020 vastgesteld. Met de woonvisie wil de gemeente een bijdrage leveren aan een aantrekkelijk woonklimaat voor alle typen huishoudens. In het licht van de demografische ontwikkelingen (bevolkingsdaling en vergrijzing) ligt de nadruk niet op nieuwbouw, maar op het aantrekkelijker maken van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving voor bewoners en nieuwe bewoners.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, aan het bestaande aantal woningen van Scheemda wijzigt niets.

Welstandsnota gemeente Oldambt (2013)

De gemeente Oldambt heeft in 2013 een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Daarin zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat om welstandscriteria die betrekking hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Er zijn verschillende typen criteria te onderscheiden: algemene welstandsaspecten en gebiedsgerichte criteria. Algemene welstandsaspecten gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Gebiedsgerichte criteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Scheemda.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (2011)

Na de fusie van de gemeenten Winschoten, Scheemda en Reiderland is voor de gemeente Oldambt in 2011 een nieuw Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) opgesteld. In het plan is na een beschrijving van de aanwezige situatie en de toekomstige ontwikkelingen een beleid voor de toekomst van verkeer en vervoer beschreven. Dat vindt gebiedsgedifferentieerd plaats, afgestemd op de aanwezige ruimtelijke kenmerken van bijvoorbeeld dorpsgebieden en landelijke gebieden.

Naast algemene maatregelen worden in het GVVP verder per kern maatregelen aangegeven. Voor Scheemda zijn ook een aantal maatregelen opgenoemd, maar dit bestemmingsplan heeft hier verder geen invloed op.

Nota Archeologie en beleidskaart archeologie (2010)

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oldambt de Nota Archeologie en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In de Nota Archeologie wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met de archeologische, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden binnen haar grondgebied. Bekende en te verwachten archeologische waarden zijn op de beleidskaart weergegeven. Anderzijds zijn grote delen van de bebouwde kernen vrijgesteld van archeologisch onderzoek omdat door moderne verstoringen hier al geen sprake meer is van archeologische waarden. De beleidskaart kent een vierdeling voor te beschermen gebieden. De eerste twee groepen zijn bekende terreinen en onder 3 en 4 betreft het terreinen met verwachtingswaarden:

1. AMK-terreinen en andere terreinen van cultuurhistorische waarde: voor deze terreinen wordt gestreefd naar behoud. Als dat niet mogelijk is, vindt bureauonderzoek plaats;
2. historische dorpskernen en bebouwing, alsmede cultuurlandschappelijke waardevolle relictten: bij ingrepen > 100 m² vindt bureauonderzoek plaats;
3. gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >200 m² vindt bureauonderzoek plaats;
4. gebieden met lage archeologische verwachtingswaarden: bij ingrepen >500 m² vindt bureauonderzoek plaats.

De Nota archeologie geeft richtlijnen voor bestemmingsplanvoorschriften. In dit bestemmingsplan zijn deze voorschriften opgenomen.

Vigerend (bestemmings)plannen

Op dit moment zijn voor het plangebied meerdere (bestemmings)plannen van kracht (zie hoofdstuk 1 voor een opsomming). Deze worden nu vervangen door één actueel bestemmingsplan.

Verder zijn er nog een aantal omgevingsvergunningen afgegeven in de afgelopen jaren. De op grond hiervan inmiddels gerealiseerde (bouw-)plannen worden in dit nieuwe bestemmingsplan meegenomen. Het gaat om de volgende plannen:

- Pastorieweg 1, voor het bouwen van een ziekenhuis (onherroepelijk 27-02-2014);
- Langeweg 78, voor het bouwen van een woning (onherroepelijk 15-05-2014);
- Langeweg 31, voor het bouwen van een woning (onherroepelijk 30-11-2016);
- Torum 17, voor het realiseren van een woning met judozaal (sportschool) in een voormalige gymzaal (onherroepelijk 13-10-2016);
- Esbörgstraat 3, 5, 7, 9, 11 en 13, voor het wijzigen van de gevel (aan de zijde van de Esbörgstraat) en uitvoeren van bouwwerkzaamheden ten behoeve van de herinrichting/verbouw van een deel van een winkelpand tot appartementen (onherroepelijk 25-04-2017);
- Stationsstraat 28, voor het uitbreiden van een bestaande interieurzaak (onherroepelijk 23-06-2017);
- Kanaalweg 2a, voor het realiseren van vier woningen in een bestaand gebouw (onherroepelijk 02-03-2018);
- Oosterstraat 6, voor het gebruiken van een bedrijfswoning als reguliere woning (onherroepelijk 01-08-2019).

Daarbij zullen, zoals aangegeven, de huidige planologisch-juridische regelingen in grote lijnen worden gehandhaafd. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op punten die afwijken van de vigerende regelingen.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Ruimtelijk-historisch ontstaan en kenmerken

Scheemda ligt op de noordwestelijke rand van het zogenaamde '(schier)eiland van Winschoten'. Dit is het hoger gelegen gebied ten noorden van Winschoten, in de laatste ijs tijden ontstaan door de afzetting van keileem en dekzandruggen. Het 'eiland' kreeg zijn vorm door de inbraken van de zee in het eertijds uitgestrekte aangrenzende veengebied. Hierbij ontstond de Dollard, die als het ware met twee armen om het eiland liep. Ondanks pogingen het water door middel van dijken te keren, was aan het begin van de 16e eeuw het gebied tot aan de hogere zandgronden geheel geïnundeerd. De bewoners van de overstroomde gebieden zochten de hoger gelegen gronden op. Verschillende dorpen zijn soms meermalen verplaatst. Dit was ook met Scheemda het geval.

Het dichtslibben van de Dollardboezem verliep vrij snel, waarna tot bedijking kon worden overgegaan. In 1850 is bij de nederzetting Scheemda sprake van een duidelijke kernvorm. Dit in tegenstelling tot de andere dorpen langs de rand van het eiland van Winschoten die zich als langgestrekte wegdorpen manifesteren. Aansluitend aan de kern komt sporadisch bebouwing voor langs de uitvalswegen richting Midwolda en Heiligerlee. Door Scheemda loopt het Winschoterdiep en van hieruit loopt het Opdiep richting Scheemderzwaag. Het water is in deze tijd nog het belangrijkste transportmedium.

Rond 1900 is de bebouwing in de kern zelf nauwelijks toegenomen. Daarentegen zijn langs de uitvalswegen vele nieuwe huizen gebouwd. Dit geldt in het bijzonder voor de Stationsstraat. Inmiddels is de spoorlijn Groningen-Nieuweschans aangelegd. Op ruim 1 km buiten de kern ligt het nieuwe station.

Evenals dat rond 1850 het geval is, loopt de percelering van de agrarische gronden (overwegend een opstrekend karakter) door tot de bebouwing in de nederzetting. Dorp en omgeving sluiten nauw op elkaar aan. Bij Scheemdermeer is de strokartonfabriek De Toekomst gebouwd. Nabij de fabriek is een buurtschap van arbeiderswoningen gebouwd. Tussen 1900 en 1960 hebben geen ingrijpende wijzigingen van de kern Scheemda en haar directe omgeving plaatsgevonden. Plaatselijk is door verdichting de bebouwing langs de wegen toegenomen. De Stationsstraat is hier een voorbeeld van. De wegverbinding met Hoogezand, die eerst direct langs het Winschoterdiep liep, is verbeterd en verlegd naar een iets noordelijker gelegen tracé, maar volgt nog de oude route door het dorp. Nabij het station ontwikkelt zich de Eextahaven.

Na 1960 is Scheemda en omgeving zeer sterk veranderd. De bebouwde oppervlakte is een veelvoud van de situatie veertig jaar eerder. Ten noordoosten van de Esborgstraat en oostelijk en westelijk van de Stationsstraat zijn nieuwe woongebieden ontwikkeld. De bebouwing van Scheemda loopt nu door tot Scheemdermeer. Ook de bebouwing langs de Gasthuislaan stamt uit deze periode. Een ander belangrijke verandering is de verbreding en verlegging van het Winschoterdiep. Ten oosten van de kern is het diep ter plaatse van de oude loop verbreed. De oude bebouwing langs de zuidzijde is daardoor verdwenen.

In Scheemda zelf is het verbrede Winschoterdiep zuidelijker van het oude diep gegraven. Het gedeelte van het oude diep bij Diepswal en de Poststraat is gedempt. Vanaf het Opdiep is het Oude Winschoterdiep in westelijke richting niet gedempt.

Het dorpsbeeld van de Diepswal en omgeving is door de demping ingrijpend gewijzigd. Wegverkeer bepaalt nu het beeld. Met het verleggen van het Winschoterdiep is ook het tracé van de rijksweg vanuit het centrum van het dorp verlegd naar de noordoever van het omgelegde kanaal. Met de aanleg van de autosnelweg A7 langs de noordzijde van Scheemda is het doorgaande verkeer voor een groot deel uit Scheemda verdwenen. De zijtak van het Winschoterdiep bij Eextahaven is ook verbreed. Langs deze zijtak hebben zich allerlei bedrijven gevestigd. Ten zuiden van de spoorlijn is een recreatiebos aangelegd. De strokartonfabriek De Toekomst is in deze periode gesloten. De ruïnes van de fabrieksgebouwen verwijzen nog naar het verleden. De directe ruimtelijke relatie van het dorp met de agrarische omgeving is door de nieuwe infrastructuur vrijwel verdwenen. In het buitengebied heeft de kleinschalige opstrekende verkaveling plaats gemaakt voor grootschalige blokvormige percelen.

Bestaande situatie

Het plangebied omvat het bestaand stedelijk gebied van het dorp Scheemda, exclusief bedrijventerreinen

en inclusief het ziekenhuis en locatie de Toekomst. Binnen Scheemda zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- het centrumgebied rondom het Vredehovenplein;
- het gebied ten zuiden van het Winschoterdiep (de Vogelbuurt en Bloemenbuurt);
- het gebied van de Dollardlaan en omgeving, dat ten oosten van het centrum is gelegen;
- de buurtschap Scheemdermeer;
- de buurtschap Scheemderzwaag;

In het navolgende is kort op de ruimtelijke karakteristieken van deze vijf deelgebieden ingegaan.

Centrumgebied

Het centrumgebied omvat globaal de oude kern en enkele oorspronkelijke uitvalswegen, zoals de Molenstraat. Met de demping van een deel van de oude loop van het Winschoterdiep verschoof het zwaartepunt van het centrum van het gebied rond de kerk naar het gedempte diep (DiepswalVredenhovenstraat). Er is sprake van een vrij groot contrast tussen het oude en het nieuwe gedeelte van het centrum. Kenmerkend voor het nieuwe centrumgebied is de mengeling van voorzieningen, bedrijvigheid, kantoren en wonen.

Vogelbuurt en Bloemenbuurt

In het gebied van het vroegere kerkdorp Eexta, ten zuiden van het Winschoterdiep, heeft in de jaren vijftig en zestig de eerste omvangrijke dorpsuitleg plaatsgevonden. Het zijn in feite twee nieuwbouwgebieden ter weerszijden van de Stationsstraat. Kenmerkend is het grote verschil in de bouwperiode van de panden in dit gebied. Langs de Stationsstraat en Langeweg komt oudere bebouwing voor, terwijl aan de Pelmolen en Bovenkruier recent woningbouw heeft plaatsgevonden. De forse (villa)bebouwing langs de Stationsstraat verleent met de aanwezige begroeiing aan de straat een statig karakter.

Dollardlaan en omgeving

Dit woongebied ten oosten van het centrum is te onderscheiden in twee gedeelten. Het oudste gedeelte wordt gevormd door de directe omgeving van de Dollardlaan. Het bestaat uit vrijstaande, geschakelde woningen en rijtjeswoningen, gebouwd vanaf de jaren zeventig. Het tweede gedeelte (Vijverborgen) dat wordt ontsloten door de Dotterbloem is van recentere datum. Voor een groot deel betreft het vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, waarvan een gedeelte aan water is gelegen. Binnen het woongebied en aan de randen ligt een relatief grote oppervlakte groen met een recreatieve functie voor de plaatselijke bevolking.

Scheemdermeer

De buurtschap Scheemdermeer lag oorspronkelijk buiten de kern Scheemda, maar is inmiddels door de oostelijke dorpsuitleg vastgegroeid aan de kern. Scheemdermeer heeft een bijzonder karakter. Het bestaat uit rechte lanen waarlangs kleine meest vrijstaande arbeiderswoningen zijn gebouwd voor het personeel van de strokartonfabriek De Toekomst. Het vele groen, de smalle wegen en de kleine woningen geven het gebied een kleinschalig karakter.

Ten oosten van de buurtschap ligt het terrein van de voormalige strokartonfabriek De Toekomst. Dit gebied is een 'erfgoedpark' en biedt ruimte aan uiteenlopende functies en voorzieningen.

Scheemderzwaag

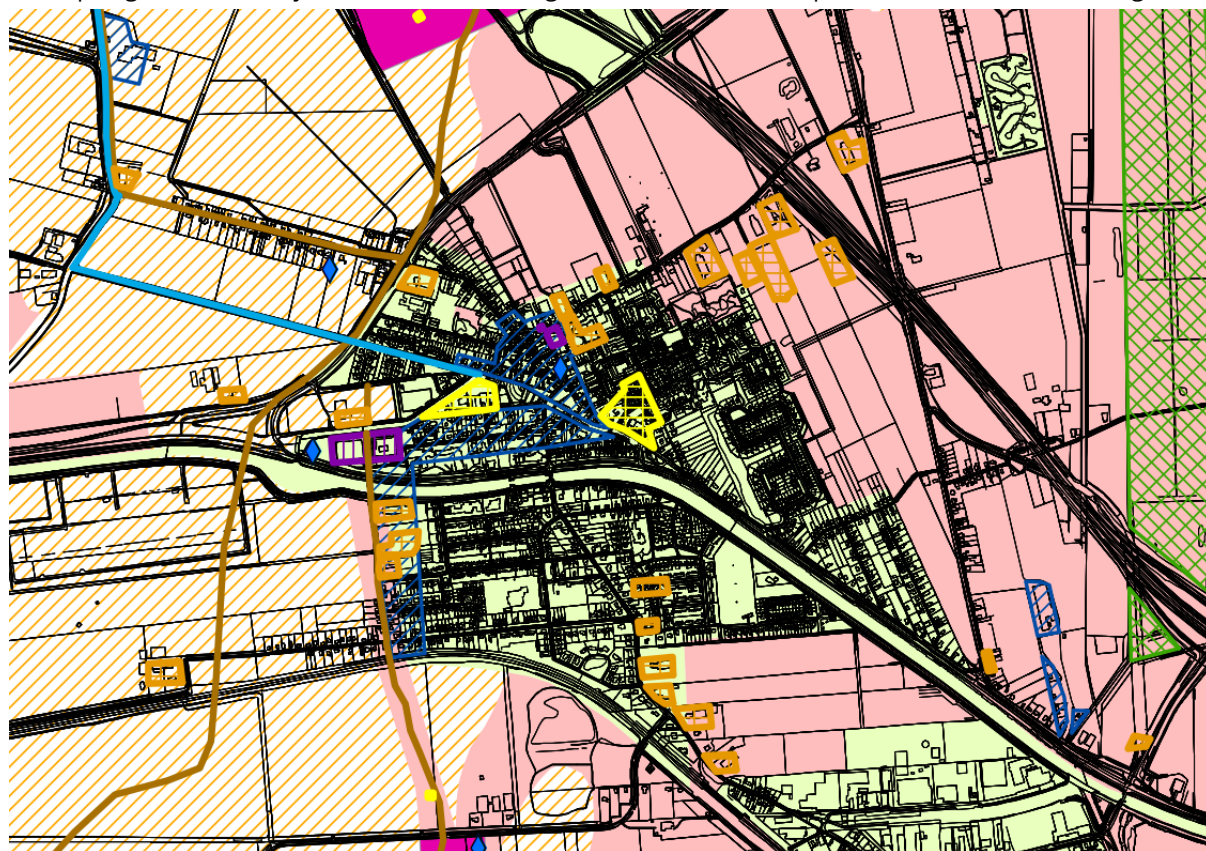
De buurtschap Scheemderzwaag is een buurtschap aan de weg van Scheemda naar Noordbroek, de Zwaagsterweg die overgaat in de Scheemderzwaag. Het bestaat uit een rechte laan waaraan woningen zijn gebouwd. Ten noorden van de woningen aan de Zwaagsterweg ligt het Ommelander Ziekenhuis Groningen, ook onderdeel van het plangebied.

Cultuurhistorie

In Scheemda is een groot aantal cultuurhistorische waarden te vinden. Deze is opgenomen op de Beleidskaart nota archeologie van de gemeente Oldambt.

Zo zijn er enkele boerderijplaatsen en vindplaatsen aanwezig en is de bebouwing aan de St. Vitusholt als historische bebouwing opgenomen op de kaart.

In het plangebied is één rijksmonument aanwezig. Dit is de industrie- en poldermolen aan de Grintweg 63.



Legenda

- ◆ Vindplaats (WR-a1)
- Archeologisch waardevolle terreinen (AMK-terreinen) (WR-a1)
- Uitbreiding AMK-terreinen (WR-a1)
- Wierden (WR-a1)
- Boerderijplaatsen (WR-a1)
- Steenhuisen, borgterreinen en buitenplaatsen (WR-a1)
- Kerken, kerkterreinen, pastorieën en oude begraafplaatsen (WR-a1)
- Historische kernen en bebouwing, zijlen en verschaningen (WR-a2)
- Cultuurlandschappelijk waardevol (WR-a2)
- Cultuurlandschappelijk waardevolle waterlopen (WR-a2)
- Cultuurlandschappelijk waardevolle lijnelementen (WR-a2)
- ▲ Omgeving van veldslag (aandachtspunt)
- Hoge archeologische verwachting (WR-a3)
- Onderzoek bij ingrepen dieper dan het kleidek (WR-a4)
- Lage archeologische verwachting

Uitsnede Beleidskaart nota archeologie (bron: gemeente Oldambt)

Beeldbepalende en karakteristieke panden

De gemeente Oldambt heeft een inventarisatie van haar beeldbepalende en/of karakteristieke panden gedaan. De inventarisatie is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

3.2 Nieuwe situatie

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak betrekking op bestaand bebouwd gebied Scheemda. Met dit bestemmingsplan legt de gemeente het accent op behoud binnen de kenmerkende ruimtelijke structuur van deze wijken. Aangesloten wordt bij de regieaanwijzingen uit het Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Oldambt 2011-2012 (zie paragraaf 11.2) waarin voor Scheemda het volgende is opgenomen:

- het beleid is gericht op het afleesbaar houden van de karakteristieke lintstructuur in het Oldambster landschap, met de doorgaande hoofdlinten en dwars hierop de laantjes en de verbindingslinten. Ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de transparantie binnen deze linten en de visuele verbondenheid met het omringende landschap. Waar zich de mogelijkheid voordoet, moet verstorende bebouwing worden aangepast of verwijderd.
- de hoofdlinten (i.c. de Hoofdweg-Huningaweg) worden als ruimtelijke eenheid opgevat. Nieuwe – grotere – invullingen moeten zorgvuldig worden ingepast binnen de ruimtelijke structuur van deze gebieden.
- voorzieningen horen vooral thuis aan het hoofdlint, terwijl het woonkarakter van de verbindingslinten en de dwarslaantjes wordt beschermd. staat dat vooral de historisch gelaagde stedenbouwkundige structuur, met hoofd- en dwarslinten, behouden moeten blijven.

Andere uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn het rekening houden met maatschappelijke trends, zoals een toename van maatschappelijke vormen van werken en dienstverlening aan huis, openbare voorzieningen die inspelen op nieuwe maatschappelijke vragen, grotere vraag naar toepassing van zonnepanelen en functieveranderingen binnen de agrarische bedrijvigheid. Verder wordt rekening gehouden met aangepaste regelgeving zoals vergunningvrij bouwen met ruimere afwijkmogelijkheden (op grond van het Besluit omgevingsrecht, 2014), de provinciale omgevingsverordening en de landelijke standaarden waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

De bestemming Maatschappelijk wordt ruimer dan in de vigerende plannen. Hier vallen in de nieuwe regeling ook kinderdagverblijven en gymzalen bij scholen onder. Onder de bestemming Sport vallen onder andere dans-, fitness- en boksscholen en voetbal.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht toegestaan. Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, waarbij de bestemmingsregels in overeenstemming worden gebracht met het actuele planologische beleid.

Voor de locatie aan de Diepswal-Hogeweg geldt dat hier wel ontwikkeling is gepland, namelijk het realiseren van appartementen. Op deze locatie is op grond van het bestemmingsplan een plancapaciteit van 46 wooneenheden. In dit bestemmingsplan wordt deze plancapaciteit en hetgeen is toegestaan in het vigerend plan onverkort overgenomen.

Voor de locatie De Toekomst geldt dat het vigerende plan is overgenomen in dit bestemmingsplan.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn de volgende percelen aangepast:

Aan het perceel Diepswal 47 is een woning toegevoegd. Het perceel maakt onderdeel uit van een voornamelijk uit woningen bestaande deel van de Diepswal. Vanuit stedenbouw is een invulling van de bedoelde locatie met een woning verantwoord. Middels de bouw van een woning wordt het straatbeeld positief beïnvloed en ondergaat een kwaliteitsimpuls ten opzichte van de in slechte staat verkerende schuur. Monumentenzorg Groningen hebben inmiddels een positief advies gegeven voor het slopen van de schuur. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin alle (milieu)aspecten zijn onderzocht.

De agrarische bestemming van het perceel Scheemdermeerlaan 27 te Scheemda is gewijzigd naar een woonbestemming.

Stationsstraat 13/15 is, gezien het bestaande gebruik, deels omgezet naar de bestemming

'Maatschappelijk'. Hiermee is de bestemming in overeenstemming gebracht met het huidige gebruik.

Aan Parklaan 2a wordt het bedrijf 't Kralenstulpje gevestigd. Initiatiefnemer verplaatst haar bedrijf van Stationsstraat 8 naar Parklaan 2a. Voor de verhuizing wordt de bestaande schuur/garage met 36 m² uitgebreid. Een dag in de week zijn er twee stagiaires aanwezig.

De woning is gesitueerd aan de Parklaan 2a in Scheemda, aan het eind van het bebouwingslint en aan de andere zijde wordt de woning begrensd door een agrarisch akkerbouwbedrijf. Door deze situering en bij realisatie van de uitbreiding van de schuur/garage is er sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de voorgenomen uitbreiding verantwoord, juist door de bestaande situatie zoals hiervoor aangegeven. Met de uitbreiding van 36 m² bedraagt de totale oppervlakte aan gebouwen op het perceel circa 274 m². Het perceel heeft een perceel grootte van 567 m².

Binnen de huidige woonbestemming is opgenomen en geldt ook als beleidslijn, dat voor percelen met een grootte tot 600 m², geldt dat maximaal 200 m² aan gebouwen mag worden opgericht. Door de situering van de huidige woning aan het eind van het bebouwingslint en begrensd wordt door een akkerbouwbedrijf, is de gemeente van mening dat in dit bijzondere geval en gelet op het aan schurken van de huidige vierkante meters van het perceel, 567 m², richting de 600 m², dat een uitzondering op zijn plaats is om in dit specifieke geval medewerking te verlenen aan het vergroten van de bestaande schuur/garage met 36 m².

In dit specifieke geval ontstaan er mogelijkheden om maximaal 274 m² aan gebouwen te realiseren.

De totale oppervlakte van het bedrijfsgedeelte bedraagt dan 122 m², inclusief de uitbreiding met 36 m². Hiermee wordt de maximale maatvoering aan gebouwen van maximaal 300 m² niet overschreden.

Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan legt in grote lijnen de juridische regeling van de geldende (bestemmings)plannen opnieuw vast. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt die in dit hoofdstuk getoetst moeten worden of sprake is van goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaarheid.

4.2 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn aangeduid als 'woonerf'. Als er sprake is van geluidgevoelige bebouwing binnen een zone, dient er akoestisch onderzoek plaats te vinden. Voor woningen binnen een zone bedraagt de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel: 48 dB (artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder). Burgemeester en wethouders kunnen voor bepaalde situaties een hogere waarde vaststellen.

In dit plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de normen van de Wet geluidhinder.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. Het plangebied maakt in belangrijke mate deel uit van gebiedstype 'rustige woonomgeving'.

Binnen en rond het plangebied is diverse (kleinschalige) bedrijvigheid gevestigd. Vooral in het centrumgebied zijn winkels en andere voorzieningen aanwezig. Verder zijn verspreid over het dorp een aantal scholen gevestigd, een ziekenhuis, een zorgcentrum, een zwembad en andere sportvoorzieningen.

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waardoor bedrijfsactiviteiten worden toegestaan. Ook worden er geen gevoelige functies toegestaan waarvoor getoetst moet worden aan de richtafstanden uit de VNG-brochure voor omliggende bedrijven.

4.4 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is bepaald dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Het plan is daarmee een 'nibm' plan en nader onderzoek kan

achterwege blijven.

4.5 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die omgevingsvergunningen verlenen of een bestemmingsplan maken, rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is individuen en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Volgens de Risicokaart is binnen het plangebied een risicovolle inrichting gelegen. Het gaat om het Zwembad de Ringberg. Dit zwembad heeft een chlooropslag waarvoor een plaatsgebonden risicocontour geldt. Omdat er in dit plan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan, is toetsing niet noodzakelijk.

Buisleidingen

In het plangebied ligt één hogedruk aardgastransportleiding. Deze leiding ligt ter plaatse van de Scheemdermeersterweg. Omdat er in dit plan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan, is toetsing niet noodzakelijk. Bij toekomstige ontwikkelingen in de risicocontour of het invloedsgebied van de leiding moet hier uiteraard wel aan getoetst worden.

Transportroutes

De A7, de provincialewegen N972 (Zuiderveen) en de N964 en de spoorweg die door het plangebied loopt zijn aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Voor deze transportroutes zijn in de Omgevingsverordening veiligheidszones aangegeven (zie paragraaf 2.2). Veiligheidszone 3 is op de verbeelding aangeduid als 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'. In de regels is bepaald dat hier de vestiging van objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen niet is toegestaan.



Uitsnede kaart 3: Veiligheid en milieu uit provinciale verordening Groningen (bron: provincie Groningen)

In het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl - Bijlage VII onder C) is de grootte van het explosie aandachtsgebied rond de spoorlijn en de Rijksweg 200 meter. De Veiligheidsregio adviseert om nieuwe functies voor verminderd zelfredzamen uit te sluiten in een zone van 200 meter rondom het spoorlijn en de Rijksweg A7. Onder verminderd zelfredzamen vallen:

- een woonfunctie met 24 uurszorg;
- een bijeenkomstfunctie (kinderopvang of dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking);
- een celfunctie (gebruiksfunctie voor dwangverblijf van personen);
- een gezondheidszorgfunctie met een bedgebed;
- een onderwijsfunctie (voor basisschoolonderwijs of voor onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking).

4.6 Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Dat geldt in het bijzonder voor

gevoelige functies als wonen. Bij locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Actueel is de aanwezigheid van poly- en perfluoralkylstoffen (8) in de bodem en grondwater. Deze stoffen kunnen schadelijk zijn voor de volksgezondheid. Er is bepaald dat iedere kilo grond niet meer dan 0,8 microgram PFAS mag bevatten. Het gaat dan om grond die in aanraking kan komen met oppervlakte water. Voor woon- en industriegrond gelden hogere normen. Bij grondwerkzaamheden waarbij grond- en/of bagger afgevoerd moet worden, moet de kwaliteit geanalyseerd worden. Voor grond waarbij meer PFAS aanwezig is dan de norm, gelden strenge afvoereisen.

Omdat in dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvoor bodemingrepen moeten worden gedaan of waarvoor grond moet worden afgevoerd, en omdat ook de functie van de gronden niet verandert, is nader onderzoek naar bodemkwaliteit niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.7 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Voorliggend bestemmingsplan is voornamelijk 'conserverend' van aard. Dat wil zeggen dat in het plangebied er bij recht geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Voor het plan is een watertoets doorlopen (zie bijlage 1 voor de resultaten). Omdat er geen fysieke aanpassingen worden gedaan in het plan, raakt het plan geen belangen van het waterschap. Het bestemmingsplan heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en het geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

4.8 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het provinciaal beleid.

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb artikelen 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb artikelen 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb artikelen 3.10-3.11).

Vanuit het oogpunt van soortbescherming wordt opgemerkt dat het plan betrekking heeft op het gebied met bestaande dorpsbebouwing. Er is daarmee geen sprake van effect op eventuele leefgebieden van beschermde soorten.

Naast soortenbescherming richt de Wnb zich op de gebiedsbescherming. Het gaat daarbij in de eerste plaats om Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. In de tweede plaats zijn de natuurgebieden binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Dit is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2, zijn bos- en natuurgebieden buiten het NNN als 'Bos' bestemd.

4.9 Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Oldambt is verwoord in de Nota Archeologie (Libau, oktober 2010). In deze nota is aangegeven hoe de gemeente wenst om te gaan met archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen haar grondgebied. Op de bijbehorende Beleidskaart Archeologie is aangegeven welke waarden er aanwezig zijn of eventueel verwacht worden.

In paragraaf 3.1 is een uitsnede van Beleidskaart Archeologie opgenomen. Het grootste deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Voor de gebieden aan de rand van Scheemda geldt een hoge archeologische verwachting. Verder zijn er enkele vindplaatsen van archeologische waarden aangegeven. Rond deze vindplaatsen is een onderzoeksbuffer met een straal van 25 meter opgenomen waarvoor ook de Waarde - Archeologie 1 is opgenomen.

Langs de randen van het plangebied worden cultuurhistorisch waardevolle elementen aangetroffen, met name 'boerderijplaatsen'. In het plangebied zijn eveneens cultuurlandschappelijke waardevolle lijnelementen en waterlopen aanwezig. Voor deze cultuurlandschappelijke waardevolle lijnelementen en waterlopen is een zone van 7 meter aangehouden waarvoor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 geldt.

In dit bestemmingsplan zijn vier dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen:

- Waarde - Archeologie 1: gebieden van archeologische en cultuurhistorische waarde (archeologische waardevolle terreinen, vindplaatsen en boerderijplaatsen);
- Waarde - Archeologie 2: gebieden van archeologisch belang (historische kernen en cultuurlandschappelijk waardevolle waterlopen en lijnelementen);
- Waarde - Archeologie 3: archeologische onderzoeksgebieden (hoge archeologische verwachting);
- Waarde - archeologie 4: archeologische attentiegebieden (onderzoek bij ingrepen > 500 m² en dieper dan het kleidek).

In de regels is per dubbelbestemming aangegeven aan welke onderzoeksverplichtingen bij grondverzet voldaan dient te worden. Op dit moment is er geen sprake van ingrepen die om archeologisch onderzoek vragen.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het bestemmingsplangebied zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting, op grond van artikel 3.1.6 van het Bro is het verplicht om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige bestemmingsregels puntsgewijs besproken.

5.2 Bestemmingsregels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Voor de begrippen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Midwolda - Oostwold. Voor de wijze van meten geldt dat ook deze overeenkomt met dat bestemmingsplan.

5.2.2 Bestemmingsregels

Ten aanzien van de bestemmingsregels geldt dat zoveel als mogelijk is aangesloten bij het bestemmingsplan Midwolda - Oostwold. In vrijwel alle gevallen kwamen de tot nu toe voorkomende bestemmingen in het plangebied overeen met het bestemmingsplan Midwolda - Oostwold. In gevallen dat het bestemmingsplan Midwolda - Oostwold dat als voorbeeld diende, de betreffende bestemming niet kent, is aan een bestemming die het meest gelijklopend was wat betreft functieomschrijving, bij die bestemming aansluiting gezocht. In sommige gevallen was het daarbij nodig om de bestemmingsomschrijving uit te breiden met de benodigde functieaanduidingen. In andere gevallen kwamen er aanduidingen voor die in het plangebied van dit plan niet voorkwamen.

Voor de onderstaande bestemmingen geldt dat deze zijn toegevoegd:

Agrarisch - Bedrijf, Agrarisch - Cultuurgrond, Agrarisch - Kwekerij en Agrarisch - Paardenhouderij

In het bestemmingsplan komen vier verschillende agrarische bestemmingen voor. Alle vier zijn bedoeld voor agrarische functies, echter niet allemaal dezelfde soort functies. Ten eerste wordt opgemerkt dat ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' geen gebouwen zijn toegestaan, dat terwijl de andere drie agrarische bestemmingen dat wel toelaten. Ten tweede geldt dat meer specifiekere agrarische activiteiten een eigen bestemming hebben gekregen, namelijk: Agrarisch - Kwekerij en Agrarisch - Paardenhouderij. Verder geldt dat de bouwregels onderling uiteenlopen.

Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is opgenomen in het bestemmingsplan omdat op meerdere locaties in het plangebied bedrijven zijn gevestigd. De bestemming biedt ruimte voor bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de milieucategorieën 1 en 2. Daarnaast is er ook ruimte voor andere functies. Deze functies zijn echter gebonden aan verschillende aanduidingen en daarmee locatiespecifiek.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aanwezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en komt op verscheidene locaties in het plangebied voor. De bestemming laat bouwwerken toe: de goot- en bouwhoogte van een gebouw bij een afdekking met een kap mag ten hoogste 4,00 m en 6,00 m bedragen en indien sprake is van een platte afdekking bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 4,00 m.

Bos

Op verscheidene plekken in Scheemda zijn bossen aanwezig. Deze bossen zijn om deze goed te kunnen beschermen als 'Bos' bestemd en gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bos en bebossing, het behoud van de actuele natuurlijke, landschappelijk en cultuurhistorische waarden van bos- en natuurgebieden, dagrecreatief en educatief medegebruik en voorzieningen die daarbij horen. Ter plaatse van deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2,00 m.

Centrum

Gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor zowel, wonen, dienstverlening, horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Voor de functie wonen geldt dat dit uitsluitend is toegestaan op andere bouwlagen dan de eerste bouwlaag en dat niet meer dan één woning per bestemmingsvlak is toegestaan.

Cultuur en ontspanning - Erfgoedpark

De bestemming 'Cultuur en ontspanning - Erfgoedpark' komt slechts op één locatie voor: ter plaatse van de Fabrik De Toekomst, aan de westzijde van Scheemda. Deze voormalige fabriek mag nu gebruikt worden ten behoeve van:

- ruimten voor informatie, educatie, expositie, theater en film, handel en verkoop, conferenties- en workshops, feesten en evenementen;
- doe-attracties en attractietoestellen en speelvoorzieningen, gericht op water en educatie;
- casino en behendigheidspeken;
- dierenweide;
- kiosken, souvenirwinkels;
- cafés en restaurants met bijbehorende terrassen;
- een hotel en/of andere verblijfsrecreatieve accommodaties in de vorm trekkershutten, vakantiehuizen of lodges.

De bestemming voorziet dus in uiteenlopende functies, echter allemaal rondom cultuur en ontspanning. Ook zijn aan deze functies verschillende specifieke (locatie)eisen gesteld. Met behulp van bouwaanduidingen wordt aangegeven hoe gebouwen en andere bouwwerken mogen worden vormgegeven. Ook is het open gebied rondom het voormalige fabrieksgebouw met een vergunningstelsel beschermd tegen het ophogen van gronden met meer dan 2,00 m en het aanplanten van bomen.

Dienstverlening

Gronden die de bestemming 'Dienstverlening' kennen zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van dienstverlening. Bij dienstverlening gaat het om het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

Groen

Een tweede natuurbestemming (na de bestemming 'Bos') betreft de bestemming 'Groen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, plantsoenen, paden, oevers, bermen en beplanting en voorzieningen die bij deze functies horen. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan, slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 6,00 meter. Erf- en terreinafscheidingen mogen een bouwhoogte hebben van slechts 2,00 m. Tot slot is het noodzakelijk om bij een aantal werkzaamheden een omgevingsvergunning aan te vragen.

Horeca

Gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor zowel horeca van categorie 1 als voor horeca van categorie 2. Ook zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' bedrijfswoningen toegestaan.

Maatschappelijk

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en een kinderopvang. Een maatschappelijke voorziening betreft een "educatieve, sociaal-medische, zorg-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen" zoals volgt uit de definitieomschrijving. Verder is alleen ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' een ziekenhuis toegestaan. Dit als gevolg van lid 15.5 (Specifieke gebruiksregels). Tot slot wordt opgemerkt dat zorgwoningen niet onder deze bestemming vallen. Zorgwoningen vallen onder de reikwijdte van de bestemming 'Wonen - Wooncentrum'. De gemeente maakt een onderscheid tussen begeleid wonen (of wonen met zorg) en beschermd wonen. Bij beschermd wonen is sprake van 24 uurs-zorg en dat valt onder de reikwijdte van 'Wonen - Wooncentrum'.

Maatschappelijk - Begraafplaats

Een meer specifiekere maatschappelijke bestemming, betreft de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een begraafplaats en gebouwen ten behoeve daarvan alsmede voor een crematorium. Gebouwen zijn slechts beperkt toegestaan: hoogstens het bestaande aantal, niet hoger dan 6,00 m en niet groter dan 20 m².

Recreatie - Jachthaven

Op één locatie in het plangebied, aan de Trekweg, van dit bestemmingsplan komt de bestemming

'Recreatie - Jachthaven' voor. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een jachthaven met bijbehorende voorzieningen, waterrecreatie, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Verder geldt dat gebouwen niet zijn toegestaan, steigers, vlonders en plankieren niet hoger mogen zijn dan 1,00 m en overige bouwwerken niet hoger mogen zijn dan 6,00 m.

Recreatie - Volkstuin

De tweede recreatieve bestemming in het bestemmingsplan betreft de bestemming 'Recreatie - Volkstuin'. Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd, mits niet groter dan 20 m² afzonderlijk en 100 m² in totaal. Ook mogen de gebouwen niet hoger worden dan 3,00 m. Het bewonen van de gronden en de bouwwerken is niet toegestaan.

Sport

Gronden met de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor sport en de daarbij behorende voorzieningen zoals verenigings- en clubgebouwen. Verder bepaalt de bestemmingsomschrijving dat een ijsbaan alleen is toegestaan op de plaats van de aanduiding 'ijsbaan', een zwembad op de plaats van de aanduiding 'zwembad' en een sporthal, cateringbedrijf en een evenemententerrein op de plaats van de aanduiding 'sporthal'. Tot slot bepaalt lid 19.4 (Specifieke gebruiksregels) dat het niet is toegestaan om op de plaats van deze bestemming zelfstandige horecabedrijven uit te baten.

Verkeer

Een groot deel van de wegen in het plangebied heeft de bestemming 'Bestemmingsomschrijving'. Op de plaats van deze bestemming zijn (ontsluitings)wegen, paden, sloten, bermen en beplanting toegestaan alsmede voorzieningen zoals nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen. Gebouwen op de plaats van deze bestemming zijn niet meer toegestaan.

Verkeer - Railverkeer

Een tweede verkeersbestemming betreft de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. Ook hier, evenals de vorige verkeersbestemming, geldt dat gebouwen niet zijn toegestaan.

Verkeer - Verblijf

De derde en laatste verkeersbestemming betreft de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Het gaat dan om wegen, straten, pleinen en paden. Evenals de andere verkeersbestemming zijn ook hier geen gebouwen toegestaan.

Water

Op verschillende plaatsen in het plangebied komt water voor. Ook stroomt het Winschoterdiep door het plangebied. Deze watergangen zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Gronden met deze bestemming mogen niet worden bebouwd met gebouwen en voor het wijzigen en/of dempen van waterlopen of het vergraven van oevers is het nodig om een omgevingsvergunning aan te vragen.

Wonen - 1

De primaire bestemming voor woningen in Scheemda betreft de bestemming 'Wonen - 1'. De regels van de bestemming 'Wonen - 1' bevatten een aantal wijzigingen ten aanzien van de regels die golden tot dit onderhavige bestemmingsplan in werking treedt. De onderstaande tekst bespreekt de nieuwe regels per deelonderwerp.

Bestemmingsomschrijving

Als primaire functie voorziet deze bestemming in woonhuizen. Deze woonhuizen mogen echter in combinatie met verschillende functies zijn. In zijn totaliteit gaat het om de onderstaande functies:

- aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;

- een atelier
- een tandartspraktijk;
- de stalling van caravans;
- woon-zorgcomplex in de vorm van een woongebouw';
- garageboxen;
- tentoonstelling van verkoop van kunst;
- detailhandel.

Deze functies zijn echter, op aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit na, allemaal aan een aanduiding verbonden. Dat houdt in dat de betreffende functie alleen is toegestaan indien een aanduiding dat aangeeft.

Bouwregels

Dit onderhavige bestemmingsplan werkt niet meer met bouwvlakken. Wel wordt gewerkt met bebouwingspercentages. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen ten hoogste:

- a. 200 m² mag bedragen, bij percelen met een kleinere oppervlakte dan 600 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt.
- b. 300 m² mag bedragen, bij percelen met een grotere oppervlakte dan 600 m² tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt.

Met betrekking tot de plaatsing van de woningen is de aanwezigheid van een voorgevellijn naar de openbare ruimte toe bepalend. Deze is op de verbeelding vastgelegd. Bepaald is dat ten minste 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw (en dus het merendeel) in de deze gevel moet worden geplaatst. De voortuin - en in een aantal gevallen ook de bepalende zijtuin - is daarbij bepalend.

Verder gelden afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrens. Voor bijgebouwen gelden situeringseisen tot de naar de weg gekeerde gevel. Voor het overige gelden geen bijzondere plaatsingseisen. Hoofd- en bijgebouwen kunnen binnen het bestemmingsgebied een plaats worden geboden.

De bouw- en goothoogtes in deze woonbestemming betreffen respectievelijk niet meer dan 10 en niet meer dan 6,50 meter.

Voor het aantal woningen geldt dat het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak het uitgangspunt is. Er wordt niet uitgegaan van een verdere toename van het aantal woningen binnen de bestaande woonbuurten. Voor zover er veranderingen optreden, betreft dit renovatie of planmatige herstructurering. In dat geval wordt een regeling op maat gemaakt.

De mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen) zijn met de inwerkingtreding van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 november 2014 verruimd. Op het achtererf zijn tot een bepaalde omvang bijbehorende bouwwerken vergunningvrij mogelijk. Wel is in het Bor een bepaald bebouwingspercentage gehanteerd om te voorkomen dat achtererven te dicht worden bebouwd.

Met dit nieuwe bestemmingsplan zet de gemeente in op een maximale bebouwingsregeling per perceel (maximaal 200 - 300 m² hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, afhankelijk van de perceelsgrootte). In de regels is onder meer opgenomen dat bijbehorende bouwwerken:

- minimaal 1 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd;
- indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een openbare bestemming, bedraagt de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de openbare bestemming minimaal 2 meter.

Tot slot geldt dat binnen het bestemmingsplan een regeling is opgenomen voor erf- en terreinafscheidingen die met name voor hoekpercelen enige extra ruimte geeft:

- erf- en terreinafscheiding vóór de voorgevel maximaal 1 meter met binnenplanse afwijkingsbevoegdheid naar maximaal 2 meter met toetsingscriteria over de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Het gaat er hierbij om dat in hoeksituaties hogere erfafscheidingen aanvaardbaar kunnen zijn, mits passend in een goed straatbeeld. De planregels geven daarvoor criteria. In aanvulling daarop gelden ook extra welstandscriteria aan materiaal- en kleurgebruik om een rommelig straatbeeld te voorkomen:

- metselwerk overeenkomstig het gebouw (of eventuele bijgebouwde bouwwerken);
- stijlen, palen en houten delen geschilderd in donkere kleuren (groen of bruin);

- geïmpregneerde houten delen/schuttingen zijn toegestaan indien deze (binnen een jaar) een groene uitstraling krijgen door begroeiing met beplanting;
- rietmatten of vlechtschermen zijn toegestaan;
- geen felle en/of contrasterende kleuren.

Gebruiksregels

Voor de aan huis-verbonden beroepen en/of de bedrijven aan huis geldt dat de regels rekening houden met een gebruik van een nader aangegeven oppervlakte voor beroep en bedrijf aan huis. Dit in combinatie met de woonfunctie. Wel geldt een aantal criteria waarmee gewaarborgd wordt dat het wonen de hoofdfunctie blijft. Het betreft de reguliere regeling van de gemeente. Voor zowel aan-huis-verbonden beroepen als kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is een bijlage bij de planregels een lijst opgenomen. Het wonen blijft de hoofdfunctie.

Voor de woningen in de hoofdstraten in de dorpen is, in het kader van de leefbaarheid, een regeling opgenomen zodat onder voorwaarden kleinschalige detailhandel is toegestaan. Zo moet de woonfunctie behouden blijven en mag de oppervlakte niet meer dan 60 m² bedragen. De detailhandelsfunctie moet inpandig plaatsvinden. Parkeren moet plaatsvinden op eigen erf. Het inrichten van een etalage is niet toegestaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat, gelet op het Besluit omgevingsrecht (Bor), er in de regels van deze bestemming geen aparte regeling voor mantelzorg is opgenomen. Dit wordt voldoende in het Bor geregeld.

Wonen - 3

Meerdere percelen in het bestemmingsplan zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - 3'. Het gaat bij dit perceel om vrijgekomen agrarische gebouwen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is een beschermende regeling voor de karakteristieke hoofdvorm opgenomen. Vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen mogen niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw. Deze bestemming is vergelijkbaar met de bestemming 'Wonen - 1' behalve dat het bij 'Wonen - 3' ook is toegestaan om de gronden te gebruiken voor :

- recreatieve dienstverlenende bedrijven, ambachtelijke bedrijvigheid, kunstnijverheidsbedrijven en bezoekerstuinen, die zijn genoemd in Bijlage 2 onder de categorie B;
- logiesverstrekking;
- daghorecabedrijven;
- productiegebonden detailhandel;
- evenementen.

Tot slot bevat deze bestemming ook een wijzigingsbevoegdheid om een woonhuis te gebruiken ten behoeve van meer dan één woning. Wel zijn daar een aantal voorwaarden aan verbonden.

Wonen - Wooncentrum

Een derde woonbestemming betreft de bestemming 'Wonen - Wooncentrum'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor zowel gebouwen ten behoeve van niet-zelfstandige wooneenheden in combinatie met gemeenschappelijke en/of zorggerelateerde voorzieningen als voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Een van de bouwregels voor gebouwen betreft de regel dat een bouwvlak voor ten hoogste 80% mag worden bebouwd, tenzij het bestaande percentage hoger is in welk geval de bestaande percentage als maximum geldt.

Wonen - Woongebouw

De vierde en laatste woonbestemming betreft de bestemming 'Wonen - Woongebouw'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor het bouwen ten behoeve van gestapelde woningen. Verder geldt dat ter plaatse ook maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Omdat daar waar deze bestemming geldt, de woningen nog niet zijn gerealiseerd, is ter plaatse ook de aanduiding 'aantal wooneenheden' opgenomen. Uit die aanduiding volgt dat in totaal 46 woningen ter plaatse zijn toegestaan.

Leiding - Gas

Vanwege de aanwezigheid van een planologisch relevante hogedruk gastransportleiding in het plangebied van dit bestemmingsplan zijn regels gesteld ter bescherming van deze leiding door middel van de bestemming 'Leiding - Gas'. Voor bouwen geldt dat op deze gronden ten behoeve van de gasleiding uitsluitend bouwwerken, geen bouwwerken zijnde mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2,00 m. Ook is het in een aantal gevallen noodzakelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen.

Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 4

In het bestemmingsplan komen meerdere archeologische waarden voor. Om deze archeologische waarden te beschermen kent het bestemmingsplan vier verschillende gradaties in bescherming van die archeologische waarden. Om die reden zijn vier dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan opgenomen. De vier dubbelbestemmingen bepalen dat het voor een aantal werkzaamheden noodzakelijk is om een omgevingsvergunning aan te vragen. Per bestemming geldt dat:

- 'Waarde - Archeologie 1':
bij de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is archeologisch onderzoek nodig indien het gaat om bouwen van bouwwerken groter dan 50 m²;
- 'Waarde - Archeologie 2':
bij de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is archeologisch onderzoek nodig indien het gaat om bouwen van bouwwerken groter dan 100 m²;
- 'Waarde - Archeologie 3':
bij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' is archeologisch onderzoek nodig indien het gaat om bouwen van bouwwerken groter dan 200 m²;
- 'Waarde - Archeologie 4':
bij de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' is archeologisch onderzoek nodig indien het gaat om bouwen van bouwwerken groter dan 500 m²;

Waarde - Inversieruggen en karakteristieke laagten

De zesde dubbelbestemming betreft 'Waarde - Inversieruggen en karakteristieke laagten'. De gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale heuvels en ruggen. Bij deze dubbelbestemming geldt dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig is indien de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- het diepploegen, egaliseren en afgraven van de gronden en het afschuiven van de rug;
- activiteiten ten behoeve van houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden.

Waarde - Open gebied

De zevende en laatste dubbelbestemming betreft 'Waarde - Open gebied'. De gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de landschappelijke waarden van het grootschalig open gebied. Bij deze dubbelbestemming geldt dat het niet is toegestaan om gronden en bouwwerken met deze bestemming te gebruiken ten behoeve van houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden, tenzij ter plaatse van de bestemmingen 'Bos' en 'Groen' in zulk geval de bestaande bebossing en opgaande beplanting is toegestaan.

Waterstaat - Waterkering

De laatste dubbelbestemming betreft 'Waterstaat - Waterkering'. Deze bestemming komt rondom het water van het Winschoterdiep voor. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de regionale waterkering met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht indien het gaat om reclamemasten van ten hoogste 6,00 m of overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ten hoogste 10,00 m. Tot slot is ook bij deze dubbelbestemming sprake van een vergunningsplicht. De vergunningsplicht geldt voor het ophogen en afgraven van gronden,

het planten van bomen en struiken, het dempen en graven van waterlopen en voor het verwijderen en aanbrengen van verhardingen, waaronder de wegen en paden.

Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 3

Deze aanduiding is toegevoegd op basis van de provinciale verordening. Het opnemen van deze aanduiding is verplicht.

5.2.3 Algemene regels

De algemene regels bestaan uit een vijftal regels:

1. Anti-dubbeltelregel;
2. Algemene bouwregels;
3. Algemene gebruiksregels;
4. Algemene aanduidingsregels;
5. Algemene afwijkingsregels.

De Anti-dubbeltelregel is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro. Het betreffende besluit schrijft voor dat de tekst van artikel 3.2.4 van het Bro één op één in een bestemmingsplan wordt overgenomen. Voor de overige algemene regels geldt dat is aangesloten bij de algemene regels van bestemmingsplan Midwolda. Wel is aan de algemene bouwregels de volgende regel toegevoegd:

"Ten aanzien van bouwwerken, geldt dat indien de bestaande:

-plaatsing op het perceel;

-goothoogte;

-bouwhoogte;

-dakhelling;

afwijkt van de op grond van Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) toegestane maatvoeringen, de bestaande maatvoeringen en plaatsing op het perceel zijn toegestaan."

Deze regel is toegevoegd omdat in de geldende bestemmingsregels in Scheemda op uiteenlopende plekken andere (bouw)regels gelden. Om te voorkomen dat door de inwerkingtreding van dit onderhavige bestemmingsplan die bouwwerken onverhoeds illegaal worden, doordat ze bijvoorbeeld een grotere bouwhoogte hebben dan de nieuwe regels toelaten, regelt deze algemene bouwregels dat de bestaande maatvoering of plaatsing op het perceel is toegestaan.

Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 3

Deze aanduiding is toegevoegd op basis van de provinciale verordening. Het opnemen van deze aanduiding is verplicht.

'Overige zone - karakteristiek'

Tot slot bevat het bestemmingsplan ook regels ter bescherming van karakteristieke panden. De regel functioneert als bescherming voor de hoofdvorm van de panden die worden genoemd in Bijlage 3 Karakteristieke objecten Scheemda. De regel bevat een verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een karakteristiek gebouw te slopen. De regel bevat verder ook een toetsingscriterium op grond waarvan een omgevingsvergunning niet kan worden verleend zonder dat is onderzocht of zinvol hergebruik van het gebouw mogelijk is.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Bro. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met tien procent wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding

bestemmingsplan Scheemda

van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Tot slot bevat hoofdstuk 3 de 'Slotregel' waarin is aangegeven hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend plan. Het gaat om een actualisering van bestaande bestemmingen en niet om nieuwe ontwikkelingen. Een exploitatieopzet of exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' heeft vanaf 5 december 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om inspraakreacties in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Binnen genoemde termijn zijn vier inspraakreacties ontvangen en vier reacties van de wettelijke overlegpartners (provincie Groningen, waterschap Hunze en Aa's, de Gasunie en de Veiligheidsregio Groningen).

De nota inspraak- en overlegreacties op voorontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' is opgenomen in Bijlage 2 Nota inspraak en overleg

7.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' heeft vanaf 20 augustus 2020 tot 1 oktober 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Binnen de genoemde periode zijn zeven zienswijzen ingediend. De Reactienota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' is opgenomen in de Bijlage 3 Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Watertoets

datum 11-9-2019
dossiercode 20190911-33-21378

Paragraaf geen waterschapsbelang

Algemene projectgegevens:

Projectnaam: Bestemmingsplan Scheemda
Oppervlakte plangebied: 4318588 m2

Omschrijving plangebied: {omsch_plangebied}

Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: [REDACTED]
Organisatie: BügelHajema adviseurs
Postadres: Vaart NZ 50
Postcode/plaats: 9401 GN Assen
Telefoon:
E-mail: [REDACTED]@bugelhajema.nl

Oldambt

Contactpersoon: [REDACTED]
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]@gemeente-oldambt.nl

U heeft bij de eerste vraag aangeven dat uw plan een milieueffectrapportage, structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied, een conserverend bestemmingsplan stedelijk gebied betreft of dat het gaat het om een wijziging van de bestemming of functie, zonder fysieke aanpassing van het bestaande plan. Afhankelijk van het soort plan is de volgende werkwijze van toepassing.

Wateradvies Waterschap Hunze en Aa's ingeval van een wijziging van de bestemming of functie, zonder fysieke aanpassing van het bestaande plan.

Het door [REDACTED] ingediende plan binnen de gemeente Oldambt, raakt geen belangen van het waterschap, heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

Betrokkenheid waterschap

Bij het niet wijzigen van het plangebied en de oorspronkelijke uitgangspunten voor de inrichting van het plan, kan het waterschap instemmen met het voorgenomen plan.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het voor dit plan niet verder noodzakelijk het waterschap te betrekken. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met het waterschap (0598-693800).

Wijzigingen in het plan

Mochten er wijzigingen optreden dan raden wij u aan het plan nogmaals via de Digitale Watertoets door te lopen. Blijft het plan op "geen belang" dan kunt u, zonder de Digitale Watertoets formeel af te ronden, verder gaan met uw plan.

Is er wel een wijziging opgetreden en komt u hierdoor in de korte of normale procedure, dan de Digitale Watertoets opnieuw afronden.

Wateradvies Waterschap Hunze en Aa's ingeval van een milieueffectrapportage, structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied of een conserverend bestemmingsplan stedelijk gebied.

De Watertoets moet ook worden uitgevoerd bij m.e.r. studies, structuurvisies, bestemmingsplannen buitengebied en conserverende bestemmingsplannen stedelijk gebied. Deze online watertoets is echter niet afgestemd op dergelijke studies, visies en plannen. Dit is reden in deze gevallen deze digitale watertoets niet verder te doorlopen maar het plan direct voor te leggen aan de desbetreffende beleidsmedewerker planvorming.

Bij milieueffectrapportages, structuurvisies, bestemmingsplannen buitengebied en conserverende bestemmingsplannen stedelijk gebied verzoeken wij u contact op te nemen met de beleidsmedewerker planvorming en dit plan daar rechtstreeks voor te leggen.

[Redacted]
Beleidsmedewerker Planvorming

T (0598) [Redacted] [@hunzeenaas.nl](mailto:[Redacted]@hunzeenaas.nl)

datum 11-9-2019
dossiercode 20190911-33-21378

Samenvatting ingevulde vragen

Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: [REDACTED]
Organisatie: BügelHajema adviseurs
Postadres: Vaart NZ 50
Postcode/plaats: 9401 GN Assen
Telefoon:
Fax:
E-mail: [REDACTED]@bugelhajema.nl

Oldambt

Contactpersoon: [REDACTED]
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]@gemeente-oldambt.nl

Ingevoerde plan gegevens

Heeft u een kaartlaag geraakt?
ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Oldambt

Vragen:

1) Betreft het plan een m.e.r., structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied, een conserverend bestemmingsplan stedelijk gebied of gaat het om een wijziging van de bestemming of functie, zonder fysieke aanpassing van het bestaande plan?
Antwoord: ja

www.dewatertoets.nl

Bijlage 2 Nota inspraak en overleg

Reactienota inspraak- en overlegreacties op voorontwerp bestemmingsplan 'Scheemda'.

Aanleiding:

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' heeft vanaf 5 december 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid werd geboden om inspraakreacties hierop in te brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Binnen genoemde termijn zijn vier inspraakreacties ontvangen en zijn van de wettelijke overlegpartners (provincie Groningen, waterschap Hunze en Aa's, de Gasunie en de Veiligheidsregio Groningen) overleg reacties ontvangen.

In deze nota gaan wij nader in op de inspraak- en overleg reacties.

Inspraakreactie 1 (mondeling ingebracht door eigenaar/bewoner van Parklaan 2a in Scheemda);

Het verzoek of er een bedrijfsmatige bestemming kan worden toegekend aan een bedrijfsruimte van 100 m2, naast de woonfunctie, voor het bedrijf, met de mogelijkheid voor 2 stagiaires.

Reactie:

Het toekennen van een bedrijfsmatige bestemming bij een woonfunctie vindt de gemeente op deze locatie wenselijk. Aan Parklaan 2a wordt het bedrijf 't Kralenstulpje gevestigd. Initiatiefnemer verplaatst haar bedrijf van Stationsstraat 8 naar Parklaan 2a. Voor de verhuizing wordt de bestaande schuur/garage met 36 m2 uitgebreid. Een dag in de week zijn er twee stagiaires aanwezig.

De woning is gesitueerd aan de Parklaan 2a in Scheemda, aan het eind van het bebouwingslint en aan de andere zijde wordt de woning begrensd door een agrarisch akkerbouwbedrijf. Door deze situering en bij realisatie van de uitbreiding van de schuur/garage is er sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de voorgenomen uitbreiding verantwoord, juist door de bestaande situatie zoals hiervoor aangegeven. Met de uitbreiding van 36 m2 bedraagt de totale oppervlakte aan gebouwen op het perceel circa 274 m2. Het perceel heeft een perceel grootte van 567m2.

Binnen de huidige woonbestemming is opgenomen en geldt ook als beleidslijn, dat voor percelen met een grootte tot 600 m2, geldt dat maximaal 200 m2 aan gebouwen mag worden opgericht. Door de situering van de huidige woning aan het eind van het bebouwingslint en begrensd wordt door een akkerbouwbedrijf, is de gemeente van mening dat in dit bijzondere geval en gelet op het aan schurken van de huidige m2 van het perceel, 567 m2, richting de 600 m2, dat een uitzondering op zijn plaats is om in dit specifieke geval medewerking te verlenen aan het vergroten van de bestaande schuur/garage met 36 m2.

In dit specifieke geval ontstaan er mogelijkheden om maximaal 300 m2 aan gebouwen te realiseren. De totale oppervlakte van het bedrijfsgedeelte bedraagt dan 122 m2, inclusief de uitbreiding met 36 m2. Hiermee wordt de maximale maatvoering aan gebouwen van maximaal 300 m2 niet overschreden.

Inspraakreactie 2

Het verzoek om een woonbestemming toe te kennen aan het perceel Diepswal 47 in Scheemda.

Op dit perceel staat een bedrijfspand (schuur), waarvoor inmiddels een positief advies is afgegeven door welstands- en monumentenzorg Groningen (Libau), om de schuur te kunnen slopen.

Reactie:

Het perceel Diepswal 47 in Scheemda, maakt onderdeel uit van een voornamelijk uit woningen bestaande deel van de Diepswal in Scheemda en vanuit stedenbouw is invulling van de bedoelde locatie met een woning verantwoord.

Middels de bouw van een woning wordt het straatbeeld positief beïnvloed en ondergaat een kwaliteitsimpuls ten opzichte van de in slechte staat verkerende schuur.

Welstand- en monumentenzorg Groningen heeft inmiddels een positief advies af te geven voor het slopen van de schuur.

In het ontwerp bestemmingsplan Scheemda is de functieaanduiding 'wonen' toegevoegd aan het perceel Diepswal 47 in Scheemda.

Inspraakreactie 3

Het verzoek of het bebouwingsvlak wat vergroot kan worden om de oorspronkelijke serre aan huis terug te kunnen bouwen.

De dakrand van de serre begint op 4 meter hoogte en loopt schuin op naar 4,90 meter vanaf de grond.

Reactie:

De oorspronkelijke serre is indertijd verloren gegaan en door deze opnieuw te willen realiseren, verkrijgt het pand weer het oorspronkelijke, historische, aanzicht.

Het pand verkrijgt hierdoor een kwaliteitsimpuls en komt ook ten goede aan het straatbeeld.

De bouw van de serre, zoals aangegeven door initiatiefnemers, is binnen het bestemmingsplan Scheemda mogelijk.

Inspraakreactie 4

Het verzoek namens de tennisvereniging is om de bestaande lichtmasten te vervangen door LED-verlichtingsmasten met een hoogte van 12 meter.

Hiermee kunnen zes lichtmasten de vier tennisvelden verlichten op een duurzame wijze.

Het verzoek is dan ook om de maximaal toegestane hoogte van 10 meter, te verhogen naar een bouwhoogte van 12 meter.

Reactie:

Met de zes LED-lichtmasten is er sprake van duurzame verlichting en een lichtbundel die meer gericht blijft binnen het tenniscomplex.

Dit in tegenstelling tot de huidige lichtmasten, waarbij de lichtbundel meer verspreid wordt, hetgeen meer hinderlijk kan zijn voor de omgeving.

Bovendien is de maximale bouwhoogte voor de lichtmasten naar 12 meter, ook al toegepast bij de actualisering van het bestemmingsplan 'Midwolda/Oostwold' ten behoeve van de tennisvereniging 'Nieske Meppers'.

De bouwhoogte naar maximaal 12 meter wordt in het ontwerp bestemmingsplan aangepast.

Provincie Groningen:

1. De voormalige strokartonfabriek 'De Toekomst' is in het plan als karakteristiek aangeduid. Op grond van artikel 2.9.1. van de provinciale verordening stelt een bestemmingsplan regels dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied – waarvan hier sprake is – regels ter bescherming van de hoofdvorm van karakteristieke gebouwen.
In de regels ontbreken regels om zonder of in afwijking van een omgeving vergunning een karakteristiek gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen.

Reactie:

Wij zullen de regels in het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' hiermee in overeenstemming brengen.

2. De in artikel 39, onder h tot en met k van de provinciale omgeving verordening opgenomen afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van vrijgekomen gebouwen en het oprichten van nieuwe gebouwen bij vrijgekomen gebouwen in het buitengebied, komen niet helemaal overeen met de regels die daarover in artikel 2.13.3 en 2.13.6 van de verordening worden gesteld.

Reactie:

Het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' wordt hiermee in overeenstemming gebracht.

3. In de provinciale omgeving verordening is op kaart 6 het gebied tussen de Boslaan en Scheemdermeersterweg aangewezen als 'Bos- en natuurgebieden buiten het Natuur Netwerk Nederland'. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is dit gebied kleiner dan op kaart 6 van de verordening. Ik verzoek u de begrenzing aan te passen.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' wordt de begrenzing hierop aangepast.

4. In het bestemmingsplan is een definitie van 'intensieve veehouderij' opgenomen. In het plan worden echter geen regels gesteld met betrekking tot intensieve veehouderijen.

Reactie:

De term 'intensieve veehouderij' wordt in het begrip 'niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten'. Om die reden leidt deze inspraakreactie niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

5. In artikel 6.1 van het bestemmingsplan wordt gesproken over een lijst met minicampings. Deze ontbreekt echter.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' zullen wij de lijst met campings opnemen.

6. In het bestemmingsplan wordt in de toelichting bij het onderdeel 'Bodem' gesproken over een PFAS-norm van 0,1 microgram. Dit moet (conform de nieuwe regelgeving) 0,8 microgram zijn.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' wordt de PFAS-norm opgenomen van 0,8 microgram.

7. In artikel 33 van de planregels worden de begrippen 'inversieruggen' en 'karakteristieke laagten' gebruikt. In dit geval is echter sprake van een glaciële rug.

Reactie:

Het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' is hierop niet aangepast. Het plan is hiermee in overeenstemming met de overige bestemmingsplannen welke de gemeente reeds heeft opgesteld voor de dorpen Midwolda – Oostwold en Winschoten – Zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en Kloostervallei.

8. De provinciale omgeving verordening bevat regels over de aanleg van zonneparken. Hierin wordt geen onderscheid gemaakt tussen het plaatsen van zonnepanelen voor al dan niet eigen gebruik. Een bestemmingsplan dat de aanleg van zonneparken mogelijk maakt, bevat regels die ervoor zorgen dat bebouwing en voorzieningen slechts overeenkomstig het inrichtingsplan worden gebouwd en aangelegd en dat aanleg en instandhouding van beplanting wordt geborgd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. In afwijking van de verordening ontbreken in artikel 39 regels ten aanzien van de borging van het inrichtingsplan. Het verzoek is om de planregels met de verordening in overeenstemming te brengen.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan worden de regels hiermee in overeenstemming gebracht.

Gasunie Transport Services B.V.

Tot voor kort lagen er meerdere gastransportleidingen Gasunie in het plangebied. De afgelopen jaren is een aantal van deze leidingen echter vervangen door nieuwe leidingtracés (buiten het onderhavige plangebied) en vervolgens verwijderd of buiten gebruik gesteld.

In de huidige situatie is er alleen nog een planologisch relevante leiding van Gasunie aanwezig langs de Scheemdermeersterweg, zoals vermeld in de plantoelichting.

Op de verbeelding zijn echter de verwijderde of buiten gebruik gestelde leidingtracés nog voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.

Omdat deze tracés in de toekomst niet meer zullen worden gebruikt voor gastransportleidingen, kunnen de betreffende dubbelbestemmingen van de verbeelding worden verwijderd.

Voor het leidingtracé langs de Scheemdermeersterweg dient de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' wel gehandhaafd te blijven.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' wordt de verbeelding hierop aangepast.

In het hoofdstuk Juridische vormgeving wordt onder 'Leiding-Gas' gesproken van een 'grote gasleiding' in het plangebied.

Wij stellen voor om dit te wijzigen in 'planologisch relevante hogedruk gastransportleiding'.

Reactie:

Wij zullen dit overnemen in het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda'.

In de tweede zin wordt abusievelijk gesproken over 'gronden ten behoeve van de waterleiding. Bedoeld wordt 'gronden ten behoeve van de gasleiding'.

Reactie:

Het ontwerp bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Waterschap Hunze en Aa's:

In de artikelen 29.3 a7, 30.3a7, 31.3a6 en 32.3a6 is een verbod opgenomen voor het blijvend verlagen van het waterpeil. Dit betekent dat het zonder omgeving vergunning niet mogelijk is om het waterpeil blijvend te veranderen. De opgenomen regels staan bij het uitvoeren van de taken van het waterschap in de weg. Het waterschap is als waterbeheerder verantwoordelijk voor het afwegen van belangen binnen haar wettelijke taken. Bij het nemen van besluiten over het veranderen van waterpeilen worden alle relevante aspecten zorgvuldig meegewogen. Het aanvragen van een omgeving vergunning hiervoor leidt tot dubbele regelgeving.. Het verzoek is om deze passage te verwijderen, of ze zo te formuleren dat het uitvoeren van de taak van het waterschap niet wordt gehinderd.

Reactie:

Peilverlaging van waterstanden kan onder andere een effect hebben op de bodemcondities met negatieve effecten op archeologische (met name organische- en metaal-) resten in de bodem als gevolg. Een tweede probleem met peilverlaging is dat een lagere grondwaterstand leidt tot oxidatie van veen, waardoor het veenpakket inklinkt (denk ook aan de verzakkingsproblematiek) en archeologische resten binnen bereik van de ploeg komen.

Om de invloed van de verlaging van het waterpeil op de archeologische resten inzichtelijk te maken, zijn er algemene regels geformuleerd. Het betreft hier geen algeheel verbod, maar een vergunningplicht waarbij de gevolgen voor archeologische resten inzichtelijk wordt gemaakt. In feite staat deze bepaling het uitvoeren van de taken van het Waterschap niet in de weg. De regel is een waarborg om bij concrete plannen voor peilverlaging een goede afweging te maken tussen alle belangen, waaronder het belang van het beschermen van archeologische resten.

Overigens is deze regel niet uniek voor de gemeente Oldambt: veel Nederlandse gemeenten hebben een dergelijke bepaling in hun bestemmingsplannen. Ook de verschillende voorbeeldbestemmingsregels van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bevatten dergelijke bepalingen.

De overlegreactie geeft aan geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Alhoewel het bestemmingsplan is omschreven als conserverend, worden er toch enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het daarbij in elk geval om de bouw van 24 appartementen. In het vigerende bestemmingsplan 'Scheemda-Centrum, Diepswal/Hogeweg' was de bouw van appartementen ook al toegestaan, maar hier was geen aantal aangehangen. In dat plan is uitgegaan van een toename van het verhard oppervlak van 1.500 m², waarvoor 150 m² waterberging moest worden aangelegd. Hiernaast is in het 'oude' bestemmingsplan aangegeven dat deze waterberging niet binnen het plan (gebied) opgelost kunnen worden, maar wel elders in Scheemda. Voor zover bij het waterschap bekend, is deze opgave nog niet ingevuld en blijft dus gehandhaafd in het nieuwe bestemmingsplan Scheemda.

Het verzoek is om deze verplichting tot aanleg van waterberging ter compensatie van toename van verhard oppervlak op te nemen.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' nemen wij een verplichting op tot aanleg van waterberging ter compensatie van toename van verhard oppervlak.

In het plangebied liggen boezemwateren van het waterschap, zoals het Winschoterdiep en de havens. Deze worden geflankeerd door waterkeringen die de waterveiligheid van het achterland moeten waarborgen. Deze waterkeringen zijn volgens de Keur van het waterschap beschermd in de vorm van kern- en beschermingszones. In deze zones geldt een verbod op aanpassen van de keringen. Vanwege het grote maatschappelijke belang verdient het de voorkeur om dit op de verbeelding van het bestemmingsplan toe te voegen en te borgen. Dit kan door het toevoegen van een dubbelbestemming 'Waterstaatwerk-Waterkering', zoals bijvoorbeeld ook is opgenomen in het bestemmingsplan 'Winschoten-Parkwijk, Bloemenbuurt, Zeeheldenbuurt en Stadspark'.

Het verzoek is om een dubbelbestemming voor de waterkeringszone op te nemen in de verbeelding, met een bijbehorend artikel in de regels.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' wordt hiervoor een dubbelbestemming opgenomen, met een vertaling in de planregels.

Brandweer Groningen.

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak betrekking op bestaand bebouwd gebied in een aantal wijken in Scheemda. Een voor externe veiligheid recente wijziging betreft: 'De bestemming 'Maatschappelijk' wordt ruimer dan in de vigerende plannen. Hier vallen in de nieuwe regeling ook kinderdagverblijven en gymzalen bij scholen onder.

Daarnaast worden in regel 38.1 gronden aangewezen voor 'Veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 3: De hiervoor aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen'.

Deze veiligheidszone is in dit bestemmingsplan o.a. toegepast op de spoorlijn en de Rijksweg A7. 'Veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 3' komt uit het beleid van de provincie Groningen. Deze spoorlijn valt echter onder het landelijke Basisnet, waarmee landelijke regels van toepassing zijn (en niet veiligheidszone 3 uit de provinciale verordening).

Uit deze landelijke wetgeving volgt o.a. dat elk gebouw (kwetsbaar en beperkt kwetsbaar) binnen een veiligheidszone of plasbrandaandachtsgebied dient te voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

Deze bouwkundige voorzieningen zijn al aangepast in het Bouwbesluit, en hoeven niet geregeld te worden in het bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Groningen adviseert de planregels ten aanzien van de spoorlijn en de Rijksweg A7 in overeenstemming met de landelijke wetgeving te brengen.

Reactie:

De overlegreactie geeft als gevolg van de hiernavolgende inspraakreactie geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Onder de Omgevingswet wordt vanaf 2021 de systematiek voor externe veiligheid veranderd. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onderscheidt een plasbrandaandachtsgebied, een explosie aandachtsgebied en een toxisch aandachtsgebied (Bkl artikel 5.12).

Voor gebouwen voor zeer kwetsbare groepen zijn de brandwerende en explosiebouwkundige voorschriften (Besluit bouwwerken leefomgeving/Bbl artikel 4.90 t/m 4.96) altijd van toepassing binnen zowel het plasbrand als explosie aandachtsgebied (Bkl artikel 5.14 lid 3).

Deze bouwkundige voorzieningen zijn dus al geregeld in het Bbl, en hoeven niet te worden geregeld in het bestemmingsplan.

Wel blijft de toedeling van functies voor verminderd zelfredzamen rond de spoorlijn en de Rijksweg A7 een zorgpunt.

Bij een incident is weinig tot geen tijd mensen in veiligheid te brengen. De zelfredzaamheid van zeer kwetsbare groepen is lager tot afwezig. De ontvluchtingstijd is daarmee significant hoger. Ook in het bestemmingsplan zijn daarvoor ruimtelijke veiligheid verhogende maatregelen te nemen.

Veiligheidsregio Groningen adviseert nieuwe functies voor verminderd zelfredzamen uit te sluiten in het brand- en explosie aandachtsgebied van de spoorlijn en de Rijksweg A7.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' is dit reeds meegenomen. De gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 3' regelt reeds hetgeen in indienen aangeeft in deze inspraakreactie

De grootte van het brandaandachtsgebied rond de spoorlijn en deze rijksweg is 30 meter, de grootte van het explosie aandachtsgebied is 200 meter (Bkl, Bijlage V((onder C).

Daarnaast kan bij nieuwe ontwikkelingen langs de spoorlijn en de rijksweg veiligheidswinst behaald worden door de optimale inrichting van het te ontwikkelen gebied en gebouw.

Veiligheidsregio Groningen adviseert in de regels voor de bestemmingen Bedrijf, Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd, Groen, Horeca, Maatschappelijk, Wonen 1, Wonen 3, Wonen-Wooncentrum, Wonen-Woongebouw op te nemen dat Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen kunnen aan de plaats, ontwerp, inrichting en de afmetingen van de bebouwing en het terrein ten behoeve van Externe veiligheid.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' wordt dit voorstel overgenomen.

Bij de beheersbaarheid van risicobronnen gaat het om de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omgang van een calamiteit. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen beoordelen is gekeken naar de *bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen bij de risicobronnen*. Om te bepalen of voldoende bluswater beschikbaar is, zijn zowel de aanwezigheid van primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld.

De handleiding 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen B & B' (Veiligheidsregio Groningen, juli 2013) geldt als uitgangspunt voor de beoordeling van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

Bereikbaarheid:

De risicobronnen zijn beoordeeld op de bereikbaarheid van de hulpdiensten om voldoende snel te kunnen optreden. De spoorlijn is grotendeels slecht bereikbaar voor hulpdiensten in geval van een (dreigend) incident. Bij een incident bij de andere risicobronnen zijn de incidentlocaties door hulpdiensten voldoende goed te bereiken om te kunnen optreden.

Bluswatervoorzieningen:

De risicobronnen zijn beoordeeld op de aanwezigheid en beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of voldoende bluswater beschikbaar is, zijn zowel de aanwezigheid van primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld.

Langs de Rijksweg A7, spoorlijn en provinciale wegen N964 en N362 zijn beperkt bluswatervoorzieningen. Aanvullende bluswatervoorzieningen langs de risicobronnen zijn ons inziens echter niet realistisch in het kader van deze planontwikkeling.

Zelfredzaamheid:

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij kunnen vluchten zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is beoordeeld op de aspecten zelfredzaam vermogen, de mogelijkheden tot vluchten of schuilen en de alarmeringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen:

Het bestemmingsplan gaat bestemmingen voor functies met groepen personen of beperkt zelfredzame personen mogelijk maken. Hierop is reeds ingegaan onder het kopje 'Regels en verbeelding van het bestemmingsplan'.

Alarmeringsmogelijkheden:

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Het ministerie van Justitie en Veiligheid heeft bekendgemaakt, vanaf 2021 in fases met de WAS-sirenes te stoppen.

Het plangebied ligt vrijwel geheel binnen het sirenebereik van het bestaande WAS-netwerk.

Veiligheidsregio Groningen adviseert om de toekomstige gebruikers bij een ramp ook op een andere wijze te alarmeren dan met de WAS-sirene, bijvoorbeeld via calamiteitenzenders, NL-Alert, geluidswagens, sociale media enz.

Reactie:

Wij zullen op gepast wijze gebruik maken van andere alarmeringsmogelijkheden.

Ambtshalve aanpassingen:

Het aanpassen van het bouwvlak voor het perceel Stationsstraat 98 in Scheemda, om een schuur met overkapping mogelijk te maken ten behoeve van de paardenhouderij.

Ambtelijk is overeenstemming bereikt over een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de schuur met overkapping.

Op de verbeelding zal voor de locatie 'De Randstede' (een woongebied) een aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' worden opgenomen voor de kavels die nog niet met woningen zijn ingevuld.

In het voorontwerp bestemmingsplan is hiervoor namelijk geen aanduiding opgenomen.

Verder is ter plaatse van het perceel 'Scheemdermeerlaan 27' de bestemming omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen – 3' waarbij de agrarische schuur de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakte' heeft gekregen. In het voorontwerp had het perceel nog de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf'.

Stationsstraat 13/15 in Scheemda (Rabobank kantoor), gelet op het bestaande gebruik, is het achterste deel omgezet in de bestemming 'Maatschappelijk'.

Artikel 4.3 onder b van het voorontwerp bestemmingsplan is verwijderd in het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlage 3 Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Reactienota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda'

Ter visie legging:

Het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' heeft vanaf 20 augustus 2020 tot 1 oktober 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Gedurende deze termijn zijn er 7 zienswijzen ingediend en met name ingediend tegen de aanduiding 'karakteristiek' op de genoemde panden.

Provincie Groningen

Door de provincie Groningen zijn geen zienswijzen ingebracht, maar enkele algemene opmerkingen, waarbij zij aangeven af te zien van zienswijzen als we de aandachtspunten meenemen als ambtshalve aanpassingen.

De opmerkingen/aandachtspunten zijn:

*Oprichten van nieuwe bijbehorende bouwwerken bij vrijgekomen gebouwen in het buitengebied De in artikel 40 "Algemene afwijkingsregels", lid k onder 1 opgenomen afwijkingsmogelijkheid voor het oprichten van nieuwe bijbehorende gebouwen bij vrijgekomen gebouwen in het buitengebied, komt niet helemaal overeen met de regels die daarover in artikel 2.13.3 onder d van de Verordening worden gesteld. Artikel 40 onder k kent aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid toe om, in tegenstelling tot "het bepaalde ten aanzien van het oprichten van één of meer nieuwe bijbehorende bouwwerken bij vrijgekomen (voormalig agrarische) gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen" een of meer nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met meer dan 20% toeneemt, onder voorwaarde dat: "voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke of een door de gemeente aan bepaalde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur". Dit dient een provinciaal deskundige te zijn.

*Aanleg zonneparken In de Verordening staat in Artikel 2.42.1 dat een bestemmingsplan niet in de aanleg van zonneparken voorziet. Evenwel kan in afwijking van deze regel met gebruikmaking van Artikel 2.42.1 van de Verordening worden voorzien in de plaatsing van een zonnepark onder een aantal voorwaarden. In het bestemmingsplan is in Artikel 40 een dergelijke afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het plaatsen van zonnepanelen voor eigen gebruik in een grondopstelling. Het bestemmingsplan bevat echter geen regels die het plaatsen van een zonnepark verbieden.

Reactie:

De reactie van de provincie Groningen is verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. In artikel 40 sub k is onder sub 1 aangegeven dat voor de uitbreiding van bijbehorende bouwwerken de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. In artikel 37 is lid 37.2 toegevoegd, waarin is aangegeven dat de plaatsing van zonneparken niet is toegestaan.

Waterschap Hunze en Aa's

Door het Waterschap Hunze en Aa's zijn geen zienswijzen ingediend, maar het verzoek om twee aandachtspunten als ambtshalve aanpassing mee te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

De aandachtspunten zijn:

De aanleg van een waterberging ten behoeve van de bouw van appartementen aan de Diepswal te Scheemda.

Voor de archeologie/waterbeheer de afspraak die hierover is gemaakt tussen het waterschap en de gemeente alsnog op te nemen als ambtshalve aanpassing in het vast te stellen bestemmingsplan.

Reactie:

De aanleg van de waterberging was reeds in het ontwerp bestemmingsplan geregeld in artikel 27.4.

De hierover gemaakte afspraak betekent de volgende verwerking in de regels:

Specifieke gebruiksregel

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;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Veiligheidsregio Groningen

Opgemerkt wordt dat de eerdere reactie op het voorontwerp bestemmingsplan is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en waarvoor dank.

Op één onderwerp is het eerdere advies niet goed geïnterpreteerd:

De toedeling van functies voor verminderd zelfredzame personen rond de spoorlijn en de Rijksweg A7 is voor ons een zorgpunt. Bij een incident brandbare vloeistoffen of brandbare gassen is weinig tot geen tijd mensen in veiligheid te brengen. De zelfredzaamheid van zeer kwetsbare groepen is lager tot afwezig. De ontvluchtingstijd is daarmee significant hoger. Ook in het bestemmingsplan zijn daarvoor ruimtelijke veiligheid verhogende maatregelen te nemen.

De grootte van het brandaandachtsgebied rond de spoorlijn en deze rijksweg is 30 meter, de grootte van het explosie aandachtsgebied is 200 meter. In het ontwerp bestemmingsplan sluit u deze verminderd zelfredzamen enkel uit in 'Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen 3, dit is een gebied ter grootte van het brandaandachtsgebied.

De Veiligheidsregio Groningen adviseert nieuwe functies voor verminderd zelfredzamen uit te sluiten in het brand- en explosie aandachtsgebied van de spoorlijn en de Rijksweg, dus een zone van 200 meter rond deze risicobronnen.

En om hiervoor de definitie voor functies voor zelfredzame personen over te nemen, zoals aangeven onder bijlage 1 in de brief.

Reactie:

Wij hebben uw advies rondom de zone van 200 meter voor nieuwe functies voor verminderd zelfredzamen in het brand- en explosie aandachtsgebied van de spoorlijn en de Rijksweg verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Op een later moment willen wij bekijken, in het kader van de Omgevingswet, hoe wij kunnen omgaan met het advies en de verwerking hiervan.

Zienswijze 1:

In gebracht door de eigenaar/bewoner van Stationsstraat 42 te Scheemda.

De aanduiding 'karakteristiek' is men het niet mee eens, omdat aangegeven wordt dat men zelf wil bepalen wat met de woning te doen.

Dat men verder wordt beperkt door de aanduiding 'karakteristiek' en dat deze aanduiding niet zonder overleg met de bewoners kan worden opgenomen.

Reactie:

Het object is opnieuw beoordeeld door Libau Groningen.

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie heeft het gebouw voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als 'karakteristiek'. Het gebouw kent cultuurhistorische waarde als voorbeeld voor voorname woningbouw uit het einde van de negentiende eeuw. Het gebouw heeft een hoge architectuurhistorische waarde vanwege het gebouwtype als een dwarshuis uitgevoerd met invloeden van eclecticisme, wat tot uiting komt in de ornamentiek en detaillering. Het gebouw is beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat en vormt een onderdeel van de voorname woningbouw welke tot stand is gekomen aan het einde van de negentiende eeuw. Daarnaast heeft het dubbele woonhuis een relatief hoge mate van gaafheid en zeldzaamheid binnen het grondgebied van de gemeente Oldambt.

De zienswijze ongegrond verklaren en de aanduiding 'karakteristiek' te handhaven.

Zienswijze 2:

Ingebracht door de eigenaar/bewoner van Stationsstraat 74 te Scheemda.

1. De eigenaar wil niet beperkt worden in onderhoud- en herstelwerkzaamheden aan de woning door de aanduiding 'karakteristiek';
2. De eigenaar heeft zelf de karakteristieke vormgeving van het pand behouden en moeten financieren en heeft er veel tijd en geld ingestoken;
3. Als de gemeente van mening is, dat het pand waardevol is, mag er een redelijke vergoeding tegenover staan door bijvoorbeeld een WOZ korting of een eenmalige uitkering;
4. De financiële mogelijkheden die geboden worden voor toekomstige kosten zijn niet in verhouding met de huidige financiële markten. Het opnemen en verhogen van de hypotheek geeft een aanzienlijke lagere rent dan de gemeente aanbiedt.

Reactie:

Het object is opnieuw beoordeeld door Libau Groningen.

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie heeft het gebouw voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als 'karakteristiek'. Het woonhuis heeft een cultuurhistorische waarde als voorbeeld van woningbouw uit de jaren '30 van de twintigste eeuw. Het gebouw is uitgevoerd met kenmerken van het zakelijk expressionisme, een regionale variant van de Amsterdamse School.

Het gebouw is beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat en vormt een onderdeel van de voorname woningbouw welke tot stand is gekomen vanaf het einde van de negentiende eeuw. Het gedeelte van de Stationsstraat waar nummer 74 onderdeel van is, is in een latere fase bebouwd. Het gebouw vormt een ensemble met het naastgelegen woonhuis, nummer 72, welke beide gebouwd zijn in circa 1935. Het gebouw is in de loop van de tijd op onderdelen gewijzigd, maar de hoofdvorm en karakteristieke kenmerken zijn nog aanwezig.

Eigenaren van karakteristieke panden kunnen vanaf januari 2021 kosteloos bij het Erfgoedloket Groningen, ondergebracht bij Libau Groningen, voor al hun vragen en advies over financiering, subsidies, vergunningen, regelgeving, herbestemmen, herstel, schade, versterking, restauratie en verduurzaming van hun pand.

Per 18 januari 2021 gaat een provinciale subsidieregeling voor regulier onderhoud van karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten open voor aanvragen.

Het betreft subsidie voor regulier onderhoud en bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,-.

Nader inlichtingen over deze subsidieregeling kunnen worden verkregen bij de provincie Groningen.

De zienswijze ongegrond verklaren en de aanduiding 'karakteristiek' te handhaven.

Zienswijze 3:

Ingebracht door de eigenaar/bewoner van Stationsstraat 72 te Scheemda.

1. Als eigenaar wil hij niet beperkt in het uitvoeren van toekomstige herstelwerkzaamheden aan de woning;
2. De woning is sinds 1998 in eigendom en alle kosten om de woning zijn karakteristieke vormgeving te behouden, heeft hij zelf moeten financieren. Het pand is waardevol voor de gemeente, omdat de eigenaar er zelf geld, tijd en energie in heeft gestoken;
3. Als de gemeente het pand als waardevol beschouwt en/of een cultureel erfgoed vindt, mag er redelijke vergoeding tegenover staan, bijvoorbeeld een WOZ korting of een eenmalige uitkering;
4. De financiële mogelijkheden die geboden worden voor toekomstige kosten, zijn niet in verhouding met de huidige financiële markten. Het opnemen en verhogen van de hypotheek geeft een aanzienlijke lagere rente dan de gemeente aanbiedt.

Reactie:

Het object is opnieuw beoordeeld door Libau Groningen.

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie heeft het gebouw voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als 'karakteristiek'. Het woonhuis heeft een cultuurhistorische waarde als voorbeeld van woningbouw uit de jaren '30 van de twintigste eeuw. Het gebouw is uitgevoerd met kenmerken van het expressionisme, een regionale variant van de Amsterdamse School. Het gebouw is beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat en vormt een onderdeel van de voorname woningbouw welke tot stand is gekomen vanaf het einde van de negentiende eeuw. Het gedeelte van de Stationsstraat aan

nummer 72 onderdeel van is, is in een latere fase gebouwd. Het gebouw vormt een ensemble met het naastgelegen woonhuis, nummer 74, welke beide gebouwd zijn in circa 1935. Het gebouw is in de loop van de tijd op onderdelen gewijzigd, maar de hoofdvorm en karakteristieke kenmerken zijn nog aanwezig.

Eigenaren van karakteristieke panden kunnen vanaf januari 2021 kosteloos bij het Erfgoedloket Groningen, ondergebracht bij Libau Groningen, voor al hun vragen en advies over financiering, subsidies, vergunningen, regelgeving, herbestemmen, herstel, schade, versterking, restauratie en verduurzaming van hun pand.

Per 18 januari 2021 gaat een provinciale subsidieregeling voor regulier onderhoud van karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten open voor aanvragen.

Het betreft subsidie voor regulier onderhoud en bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,-.

Nader inlichtingen over deze subsidieregeling kunnen worden verkregen bij de provincie Groningen.

De zienswijze ongegrond verklaren en de aanduiding 'karakteristiek' te handhaven.

Zienswijze 4:

Ingebracht door Arag, namens de eigenaar/bewoner van de Esbörgstraat 10 te Scheemda.

Men geeft aan dat 20 jaar geleden de Monumenten Inventarisatie Projectenlijst is opgesteld, die nu als basis heeft gediend om de karakteristieke panden aan te wijzen.

Men is van mening dat een nader onderscheid zal moeten worden gemaakt, waarbij relevant is hoe het pand van cliënten scoort ten opzichte van de overige karakteristieke panden. Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt welke elementen van de desbetreffende bouwwerken van belang zijn geweest voor de aanwijzing als karakteristiek.

Daarnaast omvat de waardering systematiek een onvoldoende glijdende schaal, het is alleen mogelijk dat een bouwwerk als redelijk waardevol, waardevol of zeer waardevol wordt bestempeld.

Cliënten stellen verder dat zij niet betrokken zijn geweest bij de aanwijzing van hun woning als karakteristiek pand. Dit in tegenstelling tot bij aanwijzing van een pand als monument. Daar worden de eigenaren wel bij betrokken en is er inspraak. Dat wordt cliënten nu onthouden.

Cliënten stellen dat de aanwijzing van hun woning tot karakteristiek pand, een waarde verminderend effect zal hebben op de woning. De beperkingen die er op komen te rusten zijn voor veel potentiële kopers redenen om het pand niet aan te kopen.

De woning van cliënten ligt in aardbevingsgebied. De kans is reëel dat het pand door een beving ernstig wordt beschadigd. Er kan dan niet worden hersteld met eenvoudige methoden en bestaat het risico dat herstel te lang zal duren. Tevens zal bij te ernstige schade de aanwijzing 'karakteristiek' onaanvaardbaar sloop en nieuwbouw belemmeren. Er zal dan voor versterking van het pand worden gekozen. Een versterkt pand zal € 20.000,- tot € 30.000,- minder waard zijn dan een nieuwbouwpand.

Een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ontbreekt zodat de aanduiding 'karakteristiek' kan worden verwijderd uit het plan.

Het verzoek is dan ook om de aanduiding 'karakteristiek' te verwijderen van het pand van cliënten.

Reactie:

Het object is opnieuw beoordeeld door Libau Groningen.

De selectie van karakteristieke bebouwing is tot stand gekomen aan de hand van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn als bijlage toegevoegd bij het ontwerp bestemmingsplan met de beschrijving van alle karakteristieke bebouwing in Scheemda.

Alle gebouwen zijn voorzien van een score op de vijf selectiecriteria, vanaf 0 punten voor geen waarde tot 3 punten voor een hoge waarde. De gebouwen met een score van 6 punten of hoger komen in aanmerking voor de status 'karakteristiek'. De criteria om te worden aangemerkt als monument zijn zwaarder dan voor karakteristieke waardoor het aantal karakteristieke objecten aanzienlijk meer is dan in vergelijking met de reeds aangewezen rijksmonumenten.

Elk karakteristiek object is voorzien van een beknopte omschrijving van de karakteristieke waarde en een score op elk van de selectiecriteria. Een voorselectie is besproken in een werkgroep met lokale deskundigen en geïnteresseerden. Naar aanleiding van de werkgroep is de selectie aangepast. Een waarde verminderend effect van de aanduiding als karakteristiek is door de indiener niet aangetoond. Uit de jurisprudentie betreffende de aanwijzing van monumenten blijkt dat aanwijzing als monument op zichzelf niet zonder meer een waardedaling tot gevolg heeft. Dit geldt zowel voor de aanwijzing van monumenten als karakteristieke objecten, doordat de aanduiding op zichzelf geen wijziging van het gebouw inhoudt.

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie heeft het gebouw voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als 'karakteristiek'. Het gebouw kent een cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een woonhuis gebouw rond 1920 als dienstwoning voor de gemeentesecretaris van het destijds tegenover gelegen gemeentehuis. De woning heeft een kenmerkende hoofdvorm met mansardekap, erkers en dak opbouwen en is qua vormgeving verwant aan het expressionisme. Het pand is gelegen in een rij met meer karakteristieke bebouwing in de kern van het dorp en het heeft daardoor een hogere stedenbouwkundige waarde. Vanwege het gebouwtype en als voormalige woning van de gemeentesecretaris en de bouwstijl kent het gebouw een zeldzaamheidswaarde.

Voor eventuele aardbevingsschade kan hiervan melding worden gedaan bij het Instituut Mijnbouwschade Groningen of het Landelijk Loket Mijnbouwschade.
De aanduiding 'karakteristiek' doet hier niets aan af.

Eigenaren van karakteristieke panden kunnen vanaf januari 2021 kostenlos bij het Erfgoedloket Groningen, ondergebracht bij Libau Groningen, voor al hun vragen en advies over financiering, subsidies, vergunningen, regelgeving, herbestemmen, herstel, schade, versterking, restauratie en verduurzaming van hun pand.

Per 18 januari 2021 gaat een provinciale subsidieregeling voor regulier onderhoud van karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten open voor aanvragen.
Het betreft subsidie voor regulier onderhoud en bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,-.
Nader inlichtingen over deze subsidieregeling kunnen worden verkregen bij de provincie Groningen.

De zienswijze ongegrond te verklaren en de aanduiding 'karakteristiek' te handhaven.

Zienswijze 5:

Ingebracht door de eigenaar/bewoner van Esbörgstraat 8 te Scheemda.

De Monumenten Inventarisatie Projectenlijst is plm. 20 jaar geleden opgesteld en heeft als basis gediend voor de lijst van karakteristieke woningen in Scheemda.

De woningen zijn beoordeeld en er zijn punten aan gegeven. Vanaf wanneer is er sprake van een karakteristiek pand. In totaal staan er ruim 80 panden op de lijst.

Onvoldoende is duidelijk gemaakt welke elementen van de desbetreffende bouwwerken van belang zijn geweest voor de aanwijzing als karakteristiek.

Daarnaast omvat de waarderingssystematiek een onvoldoende glijdende schaal, het is alleen mogelijk als een bouwwerk als redelijk waardevol, waardevol of zeer waardevol wordt bestempeld

Men stelt verder dat zij niet betrokken zijn geweest bij de aanwijzing van hun woning als karakteristiek pand. Dit in tegenstelling tot bij aanwijzing van een pand als monument. Daar worden de eigenaren wel bij betrokken en is er inspraak. Dat wordt cliënten nu onthouden.

Verder wordt opgemerkt, dat de aanwijzing van hun woning tot karakteristiek pand, een waarde verminderend effect zal hebben op de woning. De beperkingen die er op komen te rusten zijn voor veel potentiële kopers redenen om het pand niet aan te kopen.

De woning ligt in aardbevingsgebied. De kans is reëel dat het pand door een beving ernstig wordt beschadigd. Er kan dan niet worden hersteld met eenvoudige methoden en bestaat het risico dat herstel te lang zal duren. Tevens zal bij te ernstige schade de aanwijzing 'karakteristiek' onaanvaardbaar sloop en nieuwbouw belemmeren. Er zal dan voor versterking van het pand worden gekozen. Een versterkt pand zal € 20.000,- tot € 30.000,- minder waard zijn dan een nieuwbouwpand.

Een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ontbreekt zodat de aanduiding 'karakteristiek' kan worden verwijderd uit het plan.

Het verzoek is dan ook om de aanduiding 'karakteristiek' voor het pand te verwijderen.

Reactie:

De selectie van de karakteristieke bebouwing is tot stand gekomen aan de hand van vooraf gestelde selectiecriteria. Deze criteria zijn als bijlage opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Scheemda, met de beschrijving van alle karakteristieke bebouwing in Scheemda. Alle gebouwen zijn voorzien van een score op de vijf selectiecriteria, vanaf 0 punten voor geen waarde tot 3 punten voor een hoge waarde. De gebouwen met een score van zes punten of hoger komen in aanmerking voor de status karakteristiek. De criteria om te worden aangemerkt als monument zijn zwaarder dan voor karakteristieke objecten waardoor het aantal karakteristieke objecten aanzienlijk meer is in vergelijking met de reeds aangewezen rijksmonumenten. Elk karakteristiek object is voorzien van een beknopte omschrijving van de karakteristieke waarde en een score op elk van de selectiecriteria. Een voorselectie is besproken in een werkgroep met lokale deskundigen en geïnteresseerden. Naar aanleiding van de werkgroep is de selectie aangepast.

Een waarde verminderend effect van de aanduiding als karakteristiek is door de indiener niet aangetoond. Uit jurisprudentie betreffende de aanwijzing van monumenten blijkt dat aanwijzing als monument op zichzelf niet zonder meer een waardedaling tot gevolg heeft. Dit geldt zowel voor de aanwijzing van monumenten als karakteristieke objecten, doordat de aanduiding op zichzelf geen wijziging van het gebouw inhoudt.

Het object is opnieuw beoordeeld door Libau Groningen.

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie heeft het gebouw voldoende waarde om te kunnen worden aangemerkt als karakteristiek. Het gebouw kent een cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een rentenierswoning gebouwd rond 1750. Het is mogelijk één van de oudste woningen aan de huidige Esbörgstraat. De ouderdom van het gebouw is afleesbaar aan het bouwtype met een relatief hoge kap en de bepleistering. Hoewel het gebouw op onderdelen is gewijzigd, is de hoofdvorm nog herkenbaar. Het pand is gelegen in een rij met meer karakteristieke bebouwing in de kern van het dorp en heeft daardoor een hogere stedenbouwkundige waar.

Vanwege de ouderdom kent het gebouw een zeldzaamheidswaarde.

Voor eventuele aardbevingsschade kan hiervan melding worden gedaan bij het Instituut Mijnbouwschade Groningen of het Landelijk Loket Mijnbouwschade.

De aanduiding 'karakteristiek' doet hier niets aan af.

Eigenaren van karakteristieke panden kunnen vanaf januari 2021 kosteloos bij het Erfgoedloket Groningen, ondergebracht bij Libau Groningen, voor al hun vragen en advies over financiering, subsidies, vergunningen, regelgeving, herbestemmen, herstel, schade, versterking, restauratie en verduurzaming van hun pand.

Per 18 januari 2021 gaat een provinciale subsidieregeling voor regulier onderhoud van karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten open voor aanvragen.

Het betreft subsidie voor regulier onderhoud en bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,-.

De zienswijze ongegrond te verklaren en de aanduiding 'karakteristiek' te handhaven.

Zienswijze 6:

Ingebracht door de eigenaar/bewoner van Oosterstraat 14 in Scheemda.

De reden hiervoor is de technische staat waarin de gebouwen zich bevinden.

Onder andere veroorzaakt door verzakkingen als gevolg van aardgaswinning en het inklinken van de bodem is de technische staat slecht. Uitsluitend tegen hoge kosten zullen de gebouwen in stand kunnen worden gehouden. Een extra restrictie in het bestemmingsplan als karakteristiek zal (toekomstige) eigenaren met nog hogere kosten confronteren om de maatschappelijk doel te dienen.

Het verzoek is dan ook om de aanduiding 'karakteristiek' van het pand te verwijderen.

Reactie:

Op verzoek van de eigenaar/bewoner van Oosterstraat 14 in Scheemda is door Libau, samen met de beleidsmedewerker Erfgoed, Toerisme en Recreatie, een locatiebezoek uitgebracht om de bouwkundige staat van het pand te beoordelen in relatie tot de aanduiding 'karakteristiek'.

Aanwijzing tot karakteristiek pand:

De belemmering, zoals door de eigenaar/bewoner wordt aangegeven, is dat bij sloop van (delen) van het pand een vergunningplicht is, waarbij door gemeente en mogelijk ook de monumentencommissie meegekeken wordt naar de plannen. De nadruk ligt hierbij dan op de noodzaak van de voorgestelde sloop. Daarnaast is het van belang, wat er na sloop nieuw gebouwd wordt: het ligt in de lijn van de verwachting om de contouren van het pand, zichtbaar vanuit de openbare ruimte, terug te brengen, waardoor de afleesbaarheid van het pand zichtbaar vanuit de openbare ruimte, terug te brengen, waardoor de afleesbaarheid van de geschiedenis van de plek herkenbaar blijft

Conclusie vanuit het bouwkundig onderzoek:

Zowel het voorhuis als de schuur verkeren bouwkundig in redelijke tot zeer redelijke staat.

Er zijn een aantal schadebeelden zichtbaar, die duiden op schades door mijnbouw, deze zijn gemeld bij het Instituut, Mijnbouwschade Groningen (IM|G).

Voor de huidige aanpak van aanwezige scheuren wordt dan ook verwacht, dat deze zodanig worden hersteld, dat de samenhang van materialen weer wordt teruggebracht en de schuren voor lange periode niet meer aanwezig zijn/zich voor zullen doen. Dit kan betekenen dat de scheuren worden geïmpregneerd met een vloeibare, passende mortel of dat de scheur opnieuw wordt ingeboet, waarbij de voegen zo gekozen worden, dat het overbruggen van de openstaande scheur evenredig over het werk worden verdeeld. Wanneer deze scheuren zijn hersteld, is het gebouw weer in zijn eigen kracht en zal weer een groot aantal jaren mee gaan.

De asbestsanering zal op enig moment in de toekomst wettelijke gezien plaats moeten vinden, onafhankelijk van een aanwijzing al dan niet tot karakteristiek pand.

De bouwkundige staat is redelijk tot zeer redelijk en vormt geen reden om af te zien van de aanwijzing tot karakteristiek pand. De cultuurhistorische waarde van het pand en de situering in de dorpskern rechtvaardigen de aanwijzing tot karakteristiek pand. Wel is er mijnbouwschade zichtbaar, dit is gemeld bij de IMG (instituut mijnbouwschade). Voor de huidige aanpak van aanwezige scheuren wordt dan ook verwacht, dat deze zodanig worden hersteld (door IMG), dat de samenhang van materialen weer wordt teruggebracht en de scheuren voor lange periode niet meer aanwezig zijn/zich voor zullen doen. De aanduiding 'karakteristiek' doet hier niets aan af.

De bouwkundige staat is redelijk tot zeer redelijk en vormt geen reden om af te zien van de aanwijzing tot karakteristiek pand. De cultuurhistorische waarde van het pand en de situering in de dorpskern rechtvaardigen de aanwijzing tot karakteristiek pand.

Eigenaren van karakteristieke panden kunnen vanaf januari 2021 kosteloos bij het Erfgoedloket Groningen, ondergebracht bij Libau Groningen, voor al hun vragen en advies over financiering, subsidies, vergunningen, regelgeving, herbestemmen, herstel, schade, versterking, restauratie en verduurzaming van hun pand.

Per 18 januari 2021 gaat een provinciale subsidieregeling voor regulier onderhoud van karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten open voor aanvragen.

Het betreft subsidie voor regulier onderhoud en bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,-.

De zienswijze ongegrond te verklaren en de aanduiding 'karakteristiek' te handhaven.

Zienswijze 7:

Ingebracht door DAS, namens de eigenaar/bewoner van Oosthofflaan 7 te Scheemda.

De eigenaar/bewoonster brengt in dat met de toenmalige eigenaar van De Toekomst de afspraak is gemaakt dat een paardenbak is toegestaan en dat de ondergrond kan worden aangekocht.

In het vigerend bestemmingsplan 'Erfgoedpark de Toekomst' zijn namelijk de paardenbak en erf als aanduiding meegenomen.

De nieuwe eigenaar van de Toekomst heeft aangegeven de paardenbak te respecteren, maar heeft zich niet bereid getoond om de ondergrond aan de eigenaar/bewoonster te verkopen.

Nu doet zich het gegeven voor dat er sprake is van twee kadastrale percelen, de woning Oosthofflaan 7 te Scheemda en de locatie waarop de paardenbak is gerealiseerd, met verschillende eigenaren.

Om recht te kunnen doen aan de gerealiseerde paardenbak verzoekt DAS om een koppeling/relatie te leggen tussen het perceel Oosthofflaan 7 te Scheemda en het perceel waarop de paardenbak is gerealiseerd.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan 'Scheemda' maken zowel het woonperceel Oosthofflaan 7 als de paardenbak al onderdeel uit van één groot bestemmingsvlak Wonen-1.

Omdat dat het geval is, is het leggen van een koppeling/relatie te leggen tussen genoemde percelen daardoor technisch niet mogelijk. Dit kan alleen als er bijvoorbeeld sprake is van twee bestemmingsvlakken met bijvoorbeeld een weg ertussen. Dan wordt met de relatiepijl uitgedrukt dat er sprake is van één bouwperceel met de daarbij behorende bouw- en gebruiksrechten.

Het bestemmingsplan is er niet voor om privaatrechtelijke relaties vast te leggen.

De zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve aanpassingen:

- Op verzoek van de eigenaar van de huidige Rabobank te Scheemda is het voorste deel van het gebouw met de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen;
- De verwerking van de genoemde aandachtspunten door de provincie Groningen;
- De verwerking van de genoemde aandachtspunten door het waterschap Hunze en Aa's;
- Onder de bestemming 'Wonen 3' worden evenementen genoemd, hetgeen niet wenselijk is bij een woonfunctie gelet op o.a. de bezoekersaantallen en het parkeren. Deze regeling is verwijderd.
- Een evenementenregeling c.q. evenementenbeleid is opgenomen in het bestemmingsplan, omdat dit gebruikelijk is bij de actualisering van bestemmingsplannen;
- In overleg met de eigenaar van het perceel Scheemdermeersterweg 6 in Scheemda is de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' (onttrekken van de landbouwstemming) gewijzigd in de bestemming 'Wonen-3'. Aangezien er sprake is van een bestaande bedrijfswoning, is er geen sprake van het toevoegen van nieuwbouwruiimte;
- In het bestemmingsplan wordt in de toelichting bij het onderdeel 'Bodem' gesproken over een PFAS-norm van 0,1 microgram. Dit is conform de nieuwe regeling aangepast naar 0,8 microgram en verwerkt in het bestemmingsplan;
- De bijlage met minicampings is verwijderd, omdat er geen minicampings aanwezig zijn in het plangebied. In de bestemming Agrarisch – paardenhouderij) is de bepaling over minicampings in de bestemmingsomschrijving (onder 4) geschrapt.
- Voor het perceel Parklaan 2a te Scheemda is rekening gehouden in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan, met een uitbreiding van de bedrijfsruimte t.b.v. 't Kralenstulpje met 36 m²;
- Op verzoek van de eigenaar van het perceel Scheemdermeerlaan 18 in Scheemda is een bouwmogelijkheid opgenomen i.v.m. vervangende nieuwbouw van een woning, na de sloop van de bestaande gebouwen op dit perceel, waarop eerder een voormalige rozenkwekerij was gevestigd. De provincie Groningen heeft aangegeven dat de ruimte-voor-ruimte regeling (art. 2.13.4, sub a. Omgevingsverordening) toegepast kan worden.
De mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen op een perceel waarop reeds een woning aanwezig is, mits:
 - de nieuwe woning de woning vervangt die vanwege de bouwkundige staat, oppervlakte of inwendige vorm niet geschikt is of redelijkerwijs niet geschikt kan worden gemaakt voor een wijze van gebruik die voldoet aan de geldende bouwkundige voorschriften of aan hedendaagse eisen op het gebied van wooncomfort; De voormalige bedrijfswoning staat al lang leeg en verkeert in een hele slechte staat van onderhoud. De bouwkundige staat van deze woning is niet geschikt of geschikt te maken aan de hedendaagse eisen op het gebied van wooncomfort.
 - de bestaande woning wordt gesloopt alsmede de bijbehorende bouwwerken voor zover deze in visueel landschappelijk opzicht niet bij de nieuwe woning passen; De bestaande woning wordt inderdaad gesloopt, de bijbehorende schuur verkeert in een

nog redelijke staat van onderhoud en de nieuwe eigenaren willen de schuur voorlopig handhaven.

- de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing passen in het voor het betrokken gebied kenmerkende bebouwingsbeeld; De nieuwe woning past beter in het gebied, wat omgeven wordt door de wijk Vijverborg en de wijk Scheemdermeer. Door de nieuw te realiseren woning iets richting de wijk Scheemdermeer te situeren, komt dit ten goede aan de ruimtelijke kenmerken van het gebied.
- de gezamenlijke oppervlakte van een woning en bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 300 m², tenzij voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing een grotere oppervlakte noodzakelijk is in welk geval deze oppervlakte niet meer bedraagt dan die van de te slopen bebouwing als bedoeld in het tweede lid; De bestaande schuur bedraagt circa 200m². De nieuw te bouwen woning bedraagt circa 88m². Het initiatief blijft hiermee binnen de gestelde oppervlakte van 300m².
- over de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke- of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur; Een bij de gemeente werkzame stedenbouwkundige, is ingegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten. Deze zijn verwerkt op de verbeelding (bouwvlak) en in de regels (voorwaarde opstellen erfinrichtingsplan).

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan 'Scheemda met identificatienummer NL.IMRO.1895.03BP0008-0401 van de gemeente Oldambt;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan- of uitbouw:

een gebouw, dat als een afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

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

1.5 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;

1.6 achtererf:

het gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gelegen;

1.7 archeologisch deskundige:

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

1.8 archeologisch onderzoek:

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

1.9 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;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een erf aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis." 1.16 bedrijfsgebouw een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.14 bedrijfswoning:

een woning op een bouwperceel met een bedrijfsbestemming die wordt bewoond door de eigenaren of huurders, tevens gebruikers van de bedrijfsbebouwing die op hetzelfde bouwperceel aanwezig is. Hierbij geldt dat de bedrijfsbebouwing structureel voor bedrijfsmatige activiteiten gebruikt moet worden.

1.15 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.16 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.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.20 bouwen:

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

1.21 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;

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, gelegen achter de gevellijn met dezelfde bestemming, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk geen gebouw zijnde is een bouwwerk of gedeelte daarvan voor zover dat niet in een gebouw ligt;

1.26 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;

1.27 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden (gronden ten behoeve van houtteelt daaronder begrepen) met uitzondering van bosgronden;

1.28 cultuurhistorische waarden:

waarden die zijn ontstaan door het gebruik door de mens in de loop van de geschiedenis en die behouden dienen te worden;

1.29 daghoreca:

een horecabedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het tegen vergoeding verstrekken van voedsel, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de dag en het begin van de avond, zoals een snackbar, cafetaria, broodjeshuis of restaurant;

1.30 dagrecreatie:

een vorm van recreëren die zich beperkt tot één dag (zonder overnachting), dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld kamperen en dergelijke waarbij men zich voor meerdere dagen van huis begeeft;

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.32 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, logopedie en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf;

1.33 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.34 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.35 erf:

een al dan niet bebouwd bouwperceel, 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;

1.36 evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter die plaats vindt/plaatsvindend in de openlucht of in (tijdelijke) onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

1.37 gebouw:

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

1.38 geluidgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.39 geluidsbronnen (bij evenementen):

versterkte en onversterkte muziek en versterkte spraak die ten gehore wordt gebracht gedurende een evenement; stemgeluid van bezoekers van het evenement worden in het kader van de ruimtelijke ordening ook als geluidsbron beschouwd;

1.40 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.41 gevellijn:

een langs de naar de weg gekeerde gevel als zodanig aangeduide lijn;

1.42 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, zoals een melkveehouderij, een akkerbouwbedrijf of een biologisch veehouderijbedrijf, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

1.43 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.44 hoofdgebouw:

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

1.45 horeca categorie 1:

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms, snackbars, cafetaria's en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.46 horecabedrijf:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.47 houtopstand:

hakhout, een houtwal of een of meer bomen;

1.48 huishouden:

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

1.49 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

1.50 intensieve veehouderij:

agrarische bedrijfsvoering, zelfstandig of als neventak, gericht op het geheel of nagenoeg geheel in gebouwen houden van varkens, pluimvee, vleeskalveren en vleesstieren alsmede pelsdieren, met uitzondering van het biologisch houden van dieren overeenkomstig de geldende biologische regelgeving;

1.51 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.52 karakteristieke gebouwen:

gebouwen die behoren tot het cultureel erfgoed vanwege hun cultuurhistorische waarde, architectonische en/of kunsthistorische waarde, situationele en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid;

1.53 kas:

gebouw van glas voor het kweken van planten en groenten;

1.54 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;

1.55 kwetsbaar object:

een kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;

1.56 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied en de herkenbaarheid van het historische ontwikkelingsproces;

1.57 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, zorg-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en een kinderdagverblijf, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.58 manege:

een bedrijf met een publieksgericht karakter, dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het stallen van paarden/pony's en/of het berijden van paarden/pony's, waaronder begrepen lesgeven, verhuur en het houden van wedstrijden en/of andere hippische evenementen;

1.59 mantelzorg:

hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep;

1.60 mestlo:

een constructie van beton, hout of staal bekleed met folie of beton, dan wel een gemetselde constructie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven ten behoeve van de opslag van mest. Onder een mestlo wordt niet begrepen een mestkelder, zijnde een volledig ondergrondse bak, die is gecombineerd met een gebouw;

1.61 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Wet natuurbescherming steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.62 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering op de wijze van een intensief veehouderijbedrijf, een intensief kwekerijbedrijf of een bijzondere dierenhouderij;

1.63 niet-zelfstandige woning:

een woning welke geen eigen toegang heeft en/of welke niet door een persoon of huishouden kan worden bewoond, zonder dat deze daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen - zoals sanitair, kookgelegenheid, wasgelegenheid - buiten de woning;

1.64 nutsgebouw:

een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations en gemalen;

1.65 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van milieuvoorzieningen, de telecomunicatie, de waterhuishouding, natuurbeheer en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval wordt verstaan bergbezinkbassins, centrale voorzieningen voor de afvalinzameling en zendmasten;

1.66 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel die als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.67 openbare bestemming:

een bestemming die betrekking heeft op het openbare gebied waaronder begrepen, openbare wegen, groenvoorzieningen en waterlopen;

1.68 overkapping:

een bouwwerk bestaande uit een van boven afgesloten of afgedekte ruimte, met maximaal twee wanden in totaal;

1.69 peil:

- a. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 1. de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
 1. het Normaal Amsterdams Peil;

1.70 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gekweekt, gerepareerd en /of toegepast worden in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.71 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.72 recreatiewoning:

een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;

1.73 risicogevoelig bouwwerk cq. risicogevoelig object:

bouwwerken en andere objecten, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

1.74 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.75 ruimtelijk relevant evenement:

een evenement in de open lucht of in bouwsels of in tijdelijke onderkomens met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, met dien verstande dat niet als ruimtelijk relevant evenement worden aangemerkt:

- a. het gebruik van de openbare ruimte voor:
 - herdenkingsplechtigheden;

- braderieën, rommelmarkten en (jaar)markten;
 - in-, optochten;
 - feesten, muziekvoorstellingen of wedstrijden;
 - straatfeesten en buurtbarbecues;
- b. seizoensactiviteiten, zoals nieuwjaars-, Koningsdag-, bevrijdingsdag-, Sinterklaas-, kerst-, oudjaars- en daarmee vergelijkbare activiteiten;
 - c. wandel-, fiets-, skeeler-, schaatstochten;
 - d. oldtimertochten;
 - e. evenementen zonder versterkte muziek;
 - f. het gebruik van sport-, recreatie- en maatschappelijke terreinen voor sport-, spel- en verenigingsactiviteiten;
 - g. het vieren van openingen en jubilea en het houden van open dagen;
 - h. buitentheatervoorstellingen, mode-, kunst- en liefdadigheidsevenementen;
 - i. maximaal 1 verkoopdag vanuit de eigen garage per jaar.

1.76 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 een seksinrichting 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;

1.77 stacaravan:

een zelfstandig verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dagen/ of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken;

1.78 standplaats detailhandel:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.79 supermarkt:

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;

1.80 terrein:

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

1.81 veldschuur:

een vrij buiten een bedrijfskavel of bestemmingsvlak in het open veld staande schuur, die wordt gebruikt voor het bieden van schuilgelegenheid voor vee, de opslag van agrarisch materieel of agrarische producten en/of niet-agrarische opslag;

1.82 verminderd zelfredzame personen:

dit betreft de volgende functies:

- a. een woonfunctie voor 24-uurszorg;
- b. een bijeenkomstfunctie:
 - 1. voor kinderopvang; of: voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;

- 2. een celfunctie (gebruiksfunctie voor dwangverblijf van personen';
- c. een gezondheidszorgfunctie met een bedgebied;
- d. een onderwijsfunctie:
 - 1. voor basisschoolonderwijs; of
 - 2. voor onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking;;

1.83 vervangende nieuwbouw:

het vervangen van een op hetzelfde perceel aanwezig bestaand gebouw voor een gebouw van gelijke aard, omvang en karakter;

1.84 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.85 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.86 vrijgekomen gebouwen:

gebouwen die blijvend zijn of worden onttrokken aan het gebruik waarvoor ze oorspronkelijk zijn opgericht en/of zijn bestemd;

1.87 woning:

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

1.88 woon- / zorgcentrum:

een gebouw ten behoeve van het beschermd wonen, met niet zelfstandige wooneenheden, bedoeld voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaalmedische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals ouderen of gehandicapten;

1.89 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 beschouwd kan worden;

1.90 woonhuis:

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

1.91 zelfstandige woonruimte:

de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning;

1.92 zonnepark:

een ruimtelijk samenhangende, grondgebonden of drijvende installatie voor het opwekken van zonne-energie, groter dan 200 m²;

1.93 zorgwoning:

een individuele, maar niet-zelfstandige wooneenheid met bijbehorende voorzieningen, bestemd voor de huisvesting van een persoon of een samenwonende groep van personen onder begeleiding of met zorg van professionele zorgverleners.

Artikel 2 Wijze van meten

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 perceelgrens:

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 0,50 m van de zijkanten van het dakvlak liggen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 - 1. agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
 - 2. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij een bedrijfswoning;
met de daarbij behorende:
 - c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. wegen, straten en paden;
 - i. energievoorzieningen;
 - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder silo's.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 3.1, sub a, genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw of overkapping wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. uitsluitend bestaande bedrijfsgebouwen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor het oprichten van nieuwe gebouwen ten behoeve van het houden van vee, de voorwaarde dat dit uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf;
- d. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. het aantal bedrijfswoningen mag ten hoogste één per bedrijf bedragen;
- f. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- g. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- h. de dakhelling van een gebouw mag ten minste 18° bedragen;
- i. de dakhelling van een gebouw mag ten hoogste 60° bedragen.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen bijgebouwen worden ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. in of achter het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 70 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 5,50 m bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s)

- van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van mestsilo's mag ten hoogste 8,00 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte van voedersilo's mag ten hoogste 14,00 m bedragen;
 - d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1, sub a, in die zin dat gebouwen en overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte van het gebouw of overkapping niet meer dan 10% van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het gebouw of overkapping bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2, sub a, in die zin dat een aan- of uitbouw of een bijgebouw minder dan 3,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken, zelfstandig of als neventak ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten, alsmede tijdelijke opslag van mest, onder voorwaarde dat de mestopslag niet langer dan zes maanden duurt en de mestopslag niet gedurende twee opeenvolgende jaren op dezelfde locatie plaats heeft;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning;
- f. het gebruik van gebouwen voor bewoning, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. het gebruik van gebouwen, niet zijnde kassen, zodanig dat, indien de lichtsterkte in de bedrijfsgebouwen meer dan 150 lux bedraagt, de lichtuitstraling vanuit de gevels van de bedrijfsgebouwen tussen 20:00 uur en 6:00 uur met minder dan 90% wordt gereduceerd;
- h. het gebruik van gebouwen voor het houden van dieren van meer dan één bouwlaag;
- i. het gebruik van gronden ter plaatse van een bestemmingsvlak of een aanduidingsvlak die op een afstand van 50,00 m of minder van elkaar zijn gelegen voor het oprichten of vergroten van agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde bestaande agrarische bedrijfsbebouwing, die, gelet op hun organisatorische, functionele of technische verbondenheid, tot hetzelfde bedrijf behoren en waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bestemmingsvlakken of aanduidingsvlakken meer bedraagt dan 1 hectare.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.5, sub c, in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van detailhandel in streekeigen producten, mits:
 - 1. de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag bedragen, met een maximum van 120 m²;
 - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
- b. het bepaalde in lid 3.5, sub d, in die zin dat de gronden worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen, mits:
 - 1. het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen per bouwperceel mag ten hoogste 15 bedragen.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 3', mits:

- a. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- b. de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
- c. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de vrijkomende gebouwen niet worden vergroot en er geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
- f. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 25 (Wonen - 3) van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 4 Agrarisch - Cultuurgrond

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- b. waterlopen en watergangen;
- c. sloten, bermen en beplanting;
- d. groenvoorzieningen;
- e. paden;

met daaraan ondergeschikt:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. wegen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Veldschuur

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het storten van puin en afvalstoffen;
- b. het opslaan van mest;
- c. het gebruik van cultuurgrond voor houtteelt, tenzij gelegen op gronden die direct aansluiten op agrarisch productiegebied.

Artikel 5 Agrarisch - Kwekerij

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Kwekerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 - 1. kwekerijbedrijven, waaronder kassen;
 - 2. horecadoeleinden, voorzover ondergeschikt aan en ten dienste van een kwekerij;
 - 3. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen en carports bij een bedrijfswoning; met de daarbij behorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 5.1, sub a, genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw of overkapping wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. per kwekerijbedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. in of achter het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 70 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 5,50 m bedragen;
- e. de oppervlakte van carports mag ten hoogste 30 m² bedragen;
- f. de bouwhoogte van een carport mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- g. carports worden achter de gevellijn gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.1, sub a, in die zin dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per bouwperceel niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak;
- b. het bepaalde in lid 5.2.2, sub a, in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport minder dan 3,00 m achter, dan wel voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een 'bedrijfswoning' als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 5.5, sub c, en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van productiegebonden detailhandel.

Artikel 6 Agrarisch - Paardenhouderij

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij, met de daarbij behorende voorzieningen zoals een stapmolen, longercirkel en paardenbak;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. energievoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder silo's;

met dien verstande dat in het doel 'uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij':

1. de inpandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen is begrepen;
2. de opwekking van elektriciteit door middel van (co-)vergisting niet is begrepen;
3. paardenbakken zijn begrepen, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m²;
 - b. de afstand tussen de paardenbak en de woning van derden minimaal 30,00 m bedraagt;
 - c. de paardenbak achter de achtergevel van de bedrijfswoning dient te worden gerealiseerd;
 - d. de hoogte van de omheining niet meer dan 2,00 m bedraagt;
 - e. uitsluitend bestaande binnenrijbanen zijn begrepen;
4. kleinschalige verblijfsrecreatie is inbegrepen in de vorm van:
 - a. bed and breakfast met ten hoogste twee kamers, dan wel het bestaande aantal kamers indien dat meer bedraagt.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 6.1, sub a, genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw of overkapping wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. uitsluitend bestaande bedrijfsgebouwen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor het oprichten van nieuwe gebouwen ten behoeve van het houden van vee, de voorwaarde dat dit uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van mestsilos mag ten hoogste 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van voedersilos mag ten hoogste 14,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- e. er mogen geen lichtmasten ten behoeve van een paardenbak worden gebouwd.

6.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1, sub a, in die zin dat gebouwen en overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte van het gebouw of overkapping niet meer dan 10% van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het gebouw of overkapping bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2 sub e, ten behoeve van het oprichten van lichtmasten bij paardenbakken, met dien verstande dat:
 1. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan vier;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6,00 m;
 3. de verlichting uitsluitend mag worden gebruikt tussen 7:00 uur en 23:00 uur;
 4. de verlichting maximaal 60 LUX/m² mag produceren, gemeten 1,00 m boven de bodem van de bak;
 5. de lichtbundel door afscherming volledig wordt gericht op de bak.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken, zelfstandig of als neventak ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten, alsmede tijdelijke opslag van mest, onder voorwaarde dat de mestopslag niet langer dan zes maanden duurt en de mestopslag niet gedurende twee opeenvolgende jaren op dezelfde locatie plaats heeft;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning;
- f. het gebruik van gebouwen voor bewoning, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- g. het gebruik van gebouwen, niet zijnde kassen, zodanig dat, indien de lichtsterkte in de bedrijfsgebouwen meer dan 150 lux bedraagt, de lichtuitstraling vanuit de gevels van de bedrijfsgebouwen tussen 20:00 uur en 6:00 uur met minder dan 90% wordt gereduceerd;
- h. het gebruik van gebouwen voor het houden van dieren van meer dan één bouwlaag;
- i. het gebruik van gronden ter plaatse van een bestemmingsvlak of een aanduidingsvlak die op een afstand van 50,00 m of minder van elkaar zijn gelegen voor het oprichten of vergroten van agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde bestaande agrarische bedrijfsbebouwing, die, gelet op hun organisatorische, functionele of technische verbondenheid, tot hetzelfde bedrijf behoren en waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bestemmingsvlakken of aanduidingsvlakken meer bedraagt dan 1 hectare.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.5, sub c, in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van detailhandel in streekeigen producten, mits:
 - 1. de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag bedragen, met een maximum van 120 m²;
 - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
- b. het bepaalde in lid 6.5, sub d, in die zin dat de gronden worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen, mits:
 - 1. het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen per bouwperceel mag ten hoogste 15 bedragen.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 3', mits:

- a. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- b. de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
- c. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de vrijkomende gebouwen niet worden vergroot en er geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
- f. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 25 van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 7 Bedrijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 2 onder de milieucategorieën 1 en 2;
 - 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 - 3. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij een bedrijfswoning; met de daarbij behorende:
 - c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. wegen, straten en paden;
 - i. energievoorzieningen;
 - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 7.1, sub a, genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

7.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. in of achter het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' in welk geval ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen mag worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 5,50 m bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 30 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. overkappingen worden achter de gevellijn gebouwd;

- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de externe veiligheid;
- d. de woonsituatie;
- e. de milieusituatie; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.2, sub a, in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw minder dan 3,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 7.2.3, sub d, in die zin dat een overkapping vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijven, anders dan bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 2 onder de milieucategorieën 1 en 2;
- b. het gebruik van de gronden voor de gevellijn van de bedrijfsgebouwen als opslagterrein;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan productiegebonden of aan het ter plaatse gevestigde bedrijf verwante detailhandel;
- d. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gebouwen voor bewoning, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.5, onder a, in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in Bijlage 2 onder de milieucategorie 1 en 2, mits:

- a. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 2, maar die wat betreft milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd, of bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 2 onder een hogere milieucategorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- b. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'transportbedrijf' wordt verwijderd, mits:
 - 1. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
- b. de bestemming van het perceel Kerklaan 55 wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1' waarbij een

bestemmingsplan Scheemda

galerie tevens is toegestaan.

De wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een toename van het aantal (bedrijfs)woningen.

Artikel 8 Bedrijf - Nutsvoorziening

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aanwezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw bij een platte afdekking mag ten hoogste 4,00 m bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bij een afdekking met een kap mag ten hoogste 4,00 m en 6,00 m bedragen.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

Artikel 9 Bos

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
- b. het behoud van de actuele natuurlijke, landschappelijk en cultuurhistorische waarden van bos- en natuurgebieden;
- c. dagrecreatief en educatief medegebruik;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. paden;

met de daarbij behorende:

- g. terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

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

9.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het dempen, graven, verdiepen en verbreden van sloten en andere watergangen;
- b. het rooien en vellen van houtopstanden;
- c. het aanleggen, verharderen en/of verbreden van rijwiel-, voet- en ruiterspaden;
- d. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen;
- e. het verrichten van exploitatieboringen en/of seismologisch onderzoek;
- f. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen.

9.4.2 Uitzondering

Het bepaalde lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

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

9.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied.

Artikel 10 Centrum

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. wonen, uitsluitend bestaande aantal, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' één woning is toegestaan;
 2. dienstverlening;
 3. horecabedrijven van categorie 1;
 4. detailhandel, met dien verstande dat wat betreft de supermarkten uitsluitend detailhandel overeenkomstig de bestaande situatie is toegestaan;
 5. maatschappelijke voorzieningen;
 6. (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
 7. kleinschalige bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 8. een laad- en losgelegenheid, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats';

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 10.1, sub a, genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

10.2.2 Gebouwen ten behoeve van een laad- en losgelegenheid

Voor het bouwen van de in lid 10.1, sub i, onder 5°, genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen ten behoeve van een laad- en losgelegenheid mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats';
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een laad- en losgelegenheid mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een horecabedrijf van een hogere categorie dan horeca van categorie 1;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan één woning per bestemmingsvlak;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen ter plaatse van de eerste bouwlaag.

Artikel 11 Cultuur en ontspanning - Erfgoedpark

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - Erfgoedpark' aangewezen gronden zijn bestemd voor een op de Wadden- en Eemsdollardregio gericht landschapspark met daarin opgenomen:

- a. ruimten voor informatie, educatie, expositie, theater en film, handel en verkoop, conferenties- en workshops, feesten en evenementen;
- b. doe-attracties en attractietoestellen en speelvoorzieningen, gericht op water en educatie;
- c. casino en behendigheids spelen;
- d. dierenweide;
- e. kiosken, souvenirwinkels;
- f. cafés en restaurants met bijbehorende terrassen;
- g. een hotel en/of andere verblijfsrecreatieve accommodaties in de vorm trekkershutten, vakantiehuizen of lodges uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen of andere verblijfsrecreatieve accommodaties niet meer bedraagt dan het ter plaatse aangegeven aantal;
- h. een evenemententerrein, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
- i. bedrijfswoning;
- j. groenvoorzieningen en water;
- k. kunstwerken;

en met dien verstande dat:

- het zicht op de bebouwing die is aangeduid met 'karakteristiek' blijft behouden door middel van zichtrelaties die zijn gelegen binnen de gebieden die zijn aangeduid met 'specifieke vorm van cultuur- en ontspanning – open gebied' en 'ontsluiting';
- deze gronden voor ten minste 50% voor groenvoorzieningen en water worden ingericht, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'water' een watergang wordt gerealiseerd;
- de hoofdontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' wordt gesitueerd en een zichtrelatie via de ontsluiting dient te worden gehandhaafd;
- de parkeerplaatsen in hoofdzaak worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur- en ontspanning - 1' uitsluitend groenvoorzieningen en water, waaronder mede begrepen paden en afscherpende voorzieningen in de vorm van natuurlijke wallen, zijn toegestaan (30,00 m uit woninggevel);
- doe-attracties uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur- en ontspanning - 3 en - 4' (100 m uit woninggevels);
- evenemententerreinen en amfi- of openluchttheaters uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur- en ontspanning - 4' (200 m uit woninggevels), alsmede in gebouwen zijn toegestaan;
- in de bestemming geen perifere- of grootschalige detailhandel is toegestaan;

met de daarbij behorende:

- l. erven en terreinen;
- m. parkeervoorzieningen
- n. wegen, straten en paden;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. water;
- q. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage:
 1. binnen de bouwvlakken mag niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximale

- bebouwingspercentage' aangegeven percentage bedragen;
2. van het bestemmingsvlak mag buiten de bouwvlakken niet meer dan 2% van het bestemmingsvlak bedragen;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen binnen de bouwvlakken mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat:
1. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte zijn toegestaan;
 2. indien er ter plaatse geen bouwhoogte is aangegeven de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 6,00 m en 9,00 m mag bedragen;
 3. ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen bouwvlak (voormalige lokatie De Toekomst I) er een onderdeel van het gebouw met een maximum oppervlakte van ten hoogste 25 m² tot een bouwhoogte van 25,00 m mag worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen buiten de bouwvlakken mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de oppervlakte van gebouwen buiten de bouwvlakken mag ten hoogste 25 m² bedragen;
- e. in uitzondering op het bepaalde onder sub c en d zijn ten hoogste twee bedrijfswoningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum oppervlakte van 200 m² per woning en een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,00 m en 9,00 m toegestaan en met dien verstande dat deze niet mag worden gerealiseerd binnen de gebieden die zijn aangeduid met:
1. 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – open gebied', en;
 2. 'ontsluiting';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - waterdruppel' moet een gebouw in de vorm van een waterdruppel worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkijktoren' moet een uitkijktoren worden gebouwd.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur- en ontspanning – open gebied', met uitzondering van één kunstwerk met een bouwhoogte van ten hoogste 15,00 m;
- b. in het overige bestemmingsgebied de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 8,00 m, dan wel de ter plaatse aangegeven maximale bouwhoogte bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van speel-, attractie- en expositietoestellen en kunstwerken ten hoogste 15,00 m en de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6,00 m mag bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2, sub b, voor de bouw van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend indien het open karakter van het gebied dat is aangeduid met 'specifieke vorm van cultuur- en ontspanning – open gebied' en het zicht op de monumentale bebouwing niet mag worden verstoord.

11.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur- en ontspanning – open gebied' en 'ontsluiting', om het zicht op het karakteristieke gebouw (De Toekomst) en het open karakter van het gebied dat is aangeduid met 'specifieke vorm van cultuur- en ontspanning – open gebied' met groen en water te behouden.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Toegestaan gebruik

- a. Het gebruik van de gronden voor de onderstaande ruimtelijk relevante evenementen aan de oostzijde van de **Toekomstkade**, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' is toegestaan, mits wordt

voldaan aan de specifieke voorwaarden die hieronder zijn vermeld:

Totaal aantal evenementdagen per jaar: 34 (inclusief op- en afbouw)					
toegestane evenementen en aantal per jaar	duur evenement	opbouwen en afbreken	maximum aantal bezoekers per dag	openingstijden	eindtijd geluidsbronnen
<i>type A</i>	<i>lichte evenementen: circa 75 dB(A) op 10 meter afstand</i>				
8	max. 1 dag	dezelfde dag als evenement	1000	08.00-20.00	20.00
<i>type B</i>	<i>middelzware evenementen: circa. 85 dB(A) op 10 meter afstand</i>				
4	1 dag	1 dag opbouw en 1 dag afbouw	2500	08.00-22.00	21.00
<i>type C</i>	<i>zware evenementen: circa 90 d(BA) op 10 meter afstand</i>				
2	3 dagen	2 dagen opbouw en 2 dagen afbreken	5000	08.00-01.00 de volgende dag	24.00

11.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor reclamedoelinden anders dan reclame voor het erfgoedpark;
- b. het gebruik van verblijfsrecreatieve accommodaties voor permanente bewoning.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.5 voor het toestaan van attracties en activiteiten die geen relatie met water of educatieve doelstelling hebben als bepaald is in lid 11.1.

11.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur- en ontspanning – open gebied':
 - het ophogen van gronden met meer dan 2,00 m ten opzichte van het peil ter plaatse van de hoofdtoegang van de bebouwing die is gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' (De Toekomst II);
 - het aanplanten van bomen.
- b. Het in sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het onderhoud van reeds bestaande ophogingen en en/of het normale agrarische gebruik (ten behoeve van natuurbeheer) betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De in sub a bedoelde vergunning wordt niet verleend als het zicht op de karakteristieke bebouwing in onevenredige mate wordt belemmerd.

Artikel 12 Dienstverlening

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. dienstverlening;
- met daarbij behorende:
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 12.1, sub a, genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

12.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een woning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een woning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports worden ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning c.q. in of achter het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning mag ten hoogste 70 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de externe veiligheid;
- d. de milieusituatie; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

bestemmingsplan Scheemda

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan:
 - 1. productiegebonden of aan het ter plaatse gevestigde bedrijf verwante detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen.

Artikel 13 Groen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen;
- c. paden;
- d. oevers, bermen en beplanting;
- e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' in ieder geval ten behoeve van parkeren worden ingericht;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. waterlopen en watergangen;
- i. inritten en ontsluitingswegen, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';

waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden wordt nagestreefd;

met de daarbij behorende:

- j. verhardingen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

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

13.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het dempen, graven, verdiepen en verbreden van sloten en andere watergangen;
- b. het rooien en vellen van houtopstanden;
- c. het aanleggen, verharderen en/of verbreden van rijwiel-, voet- en ruiterspaden;
- d. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen;
- e. het verrichten van exploitatieboringen en/of seismologisch onderzoek;
- f. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen.

13.4.2 Uitzondering

Het bepaalde lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

13.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied.

Artikel 14 Horeca

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. horecabedrijven van categorie 1;
 2. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. energievoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 14.1, sub a, genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

14.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning c.q. in of achter het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 70 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 5,50 m bedragen.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 30 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. overkappingen worden achter de gevellijn gebouwd;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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 externe veiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 14.2.3, onder d, in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport minder dan 3,00 m achter, dan wel voor de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een horecabedrijf anders dan horeca van categorie 1;
- b. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van gebouwen voor bewoning, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel.

Artikel 15 Maatschappelijk

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. maatschappelijke voorzieningen;
 - 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' een ziekenhuis;
 - 3. een kinderopvang;
 - 4. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - 5. brandweerkazerne, ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
 - 6. toren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren';
 - 7. een sportschool, ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. energievoorzieningen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 15.1, sub a, genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

15.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning c.q. in of achter het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning mag ten hoogste 70 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag ten hoogste 5,50 m bedragen.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 30 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. overkappingen worden achter de gevellijn gebouwd;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m

bedragen.

15.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de externe veiligheid;
- d. de milieusituatie; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 15.2.3, onder d, in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport minder dan 3,00 m achter, dan wel voor de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een ziekenhuis, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling'.

Artikel 16 Maatschappelijk - Begraafplaats

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
 - b. gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer;
- met de daarbij behorende:
- c. terreinen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. paden en verhardingen;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 16.1, sub b, genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen ten hoogste twee gebouwen worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 17 Recreatie - Jachthaven

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven met bijbehorende voorzieningen;
- b. waterrecreatie;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. kaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. paden;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers, vlonders en plankieren.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

17.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van steigers, vlonders, plankieren en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 18 Recreatie - Volkstuin

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- met de daarbij behorende:
- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. gebouwen ten behoeve van volkstuinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen ten behoeve van volkstuinen

Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 20 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten hoogste 100 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

18.3 Nadere eisen

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

- a. een goede milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning.

Artikel 19 Sport

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' een ijsbaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' een zwembad;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sporthal' een sporthal, waarin ook evenementen zijn toegestaan, en een cateringbedrijf;
- e. een evenemententerrein ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen en overkappingen ten behoeve van de in lid 19.1, onder a tot en met d, genoemde voorzieningen met bijbehorende verenigings- en clubgebouwen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals kleedlokalen, een kantine, sanitaire ruimtes en naar aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- g. terreinen;
- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. tuinen, erven en terreinen;
- n. energievoorzieningen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 19.1, sub e, genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het gebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1,00 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 12,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

19.3 Nadere eisen

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

- a. een goede milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;

- c. de sociale veiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Toegestaan gebruik

- a. Het gebruik van de gronden voor de onderstaande ruimtelijk relevante evenementen bij de sporthal aan de **Plantsoenlaan**, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', is toegestaan, mits wordt voldaan aan de specifieke voorwaarden die hieronder zijn vermeld:

Totaal aantal evenementdagen per jaar: 16 (inclusief op- en afbouw)					
toegestane evenementen en aantal per jaar	duur evenement	opbouwen en afbreken	maximum aantal bezoekers per dag	openingstijden	eindtijd geluidsbronnen
<i>type A</i>	<i>lichte evenementen: circa 70dB(A) op 10 meter afstand</i>				
8	max. 1 dag	dezelfde dag als event	500	08.00-20.00	20.00
<i>type B</i>	<i>middelzware evenementen: circa 80 dB(A) op 10 meter afstand</i>				
2	max. 2 dagen	1 dag opbouw en 1 dag afbouw	1000	08.00-22.00	21.00
<i>type C</i>	<i>zware evenementen: circa 90 d(BA) op 10 meter afstand</i>				
0					

- b. Het gebruik van de gronden voor de onderstaande ruimtelijk relevante evenementen op de ijsbaan aan de **Pelmolenlaan** ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', is toegestaan, mits wordt voldaan aan de specifieke voorwaarden die hieronder zijn vermeld:

Totaal aantal evenementdagen per jaar: 8 (inclusief op- en afbouw)					
toegestane evenementen en aantal per jaar	duur evenement	opbouwen en afbreken	maximum aantal bezoekers per dag	openingstijden	eindtijd geluidsbronnen
<i>type A</i>	<i>lichte evenementen: circa 70dB(A) op 10 meter afstand</i>				
8	max. 1 dag	dezelfde dag als event	250	08.00-20.00	20.00
<i>type B</i>	<i>middelzware evenementen: circa 80 dB(A) op 10 meter afstand</i>				
0					
<i>type C</i>	<i>zware evenementen: circa 90 d(BA) op 10 meter afstand</i>				
0					

19.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horecabedrijven.

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (ontsluitings)wegen;
- b. paden;
- c. sloten, bermen en beplanting;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeerterreinen en -voorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag ten hoogste 12,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 6,00 m bedragen;

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor wegen bestaande uit meer dan twee rijstroken.

Artikel 21 Verkeer - Railverkeer

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer, spoorwegovergangen;
 - b. gebouwen ten behoeve van railverkeer;
- met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. kantoor en bedrijfswoning, overeenkomstig de bestaande situatie.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanleggen van wegen en paden of anderszins inrichten van het bestemmingsvlak in afwijking van de bestaande wegenstructuur.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.4 en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande wegenstructuur, mits:

- hierdoor geen onevenredige verslechtering van de geluidssituatie optreedt.

Artikel 22 Verkeer - Verblijf

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. paden;
- c. sloten, bermen en beplanting;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeerterreinen en -voorzieningen;
- i. een evenemententerrein, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'; met daaraan ondergeschikt:
- j. tuinen en erven;
- met de daarbij behorende:
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Toegestaan gebruik

- a. Het gebruik van de gronden voor de onderstaande ruimtelijk relevante evenementen op het **Vredenhovenplein**, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', is toegestaan, mits wordt voldaan aan de specifieke voorwaarden die hieronder zijn vermeld:

Totaal aantal evenementdagen per jaar: 16 (inclusief op- en afbouw)					
toegestane evenementen en aantal per jaar	duur evenement	opbouwen en afbreken	maximum aantal bezoekers per dag	openingstijden	eindtijd geluidsbronnen
type A	lichte evenementen: circa 70dB(A) op 10 meter afstand				
8	max. 1 dag	dezelfde dag als evenement	250	08.00-20.00	20.00
type B	middelzware evenementen: circa. 80 dB(A) op 10 meter afstand				

bestemmingsplan Scheemda

5	max. 1 dag	dezelfde dag als evenement	1000	08.00-22.00	21.00
<i>type C</i>	<i>zware evenementen: circa 90 d(BA) op 10 meter afstand</i>				
1	max. 1 dag	1 dag opbouw en 1 dag afbouw	2000	08.00-23.00	22.00

22.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor detailhandel.

Artikel 23 Water

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en watergangen;
 - b. sloten, bermen en beplanting;
 - c. oevers;
 - d. ligplaats voor woonschepen, ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen mag ten hoogste 0,40 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een steiger, ter plaatse van de aanduiding 'steiger' mag ten hoogste 1,00 m bedragen, gemeten ten opzichte van het gemiddelde waterpeil;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

23.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden als ligplaats voor (woon)schepen, tenzij het betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats'.

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

23.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het wijzigen en/of dempen van waterlopen;
- b. het vergraven van oevers.

23.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

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

23.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het beloop van de waterloop.

Artikel 24 Wonen - 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met:
 - 1. ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in Bijlage 1 onder de categorie A;
 - 2. een interieurzaak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - interieurzaak';
 - 3. een tandartspraktijk, ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
 - 4. de stalling van caravans, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 - 5. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
 - 6. tentoonstelling van verkoop van kunst, ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
 - 7. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. een paardrijbak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardrijbak';

met daaraan ondergeschikt:

- d. woonstraten en paden;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

De gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen gelegen achter de aanduiding 'gevellijn' of in het verlengde daarvan mag ten hoogste:

- a. 200 m² bedragen, bij percelen met een kleinere oppervlakte dan 600 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in zulk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- b. 274 m² bedragen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- c. 300 m² bedragen, bij percelen met een grotere oppervlakte dan 600 m² tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in zulk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt.

24.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. op bouwpercelen die voorzien zijn van een bouwvlak, mag het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 6,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid b en c bedragen de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' niet meer dan is aangegeven;
- f. een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, waarbij de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° mag bedragen;
- g. de voorgevel van het hoofdgebouw mag in of achter de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd, met

dien verstande dat:

1. ten minste 50% van de breedte van de voorgevel in de gevellijn wordt gebouwd tenzij het bestaande percentage kleiner is, in zulk geval het bestaande percentage als minimum geldt;
2. indien een voorgevel of een deel daarvan vóór de aanduiding 'gevellijn' is gebouwd, de situatie, zoals die aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, geldt;
3. indien binnen een bestemmingsvlak geen aanduiding 'gevellijn' aanwezig is, moet de voorgevel van een hoofdgebouw op ten minste 3,00 m vanaf de bestemmingsgrens worden gebouwd;
- h. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in zulk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- i. er mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. de vervanging van bestaande woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal wooneenheden nieuw mag worden gebouwd;
- j. in afwijking van het bepaalde in lid b, c en e geldt, indien een hogere goothoogte, bouwhoogte of een plat dak aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dat deze goothoogte, bouwhoogte of dakvorm voor dat hoofdgebouw en voor uitbreidingen van dat hoofdgebouw als maximum goothoogte, bouwhoogte en dakvorm geldt;
- k. een omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, voor het bouwen van een woning in het kader van de ruimte-voor-ruimte op het perceel Scheemdermeerlaan 18 in Scheemda kan uitsluitend worden verleend indien bij de aanvraag omgevingsvergunning een erfinrichtingsplan is overlegd; over het erfinrichtingsplan moet advies worden ingewonnen bij een onafhankelijke- of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

24.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping moet worden gebouwd op een afstand van ten minste 1,00 m achter de voorgevellijn;
- b. indien de zijdelingse perceelgrens grenst aan een openbare bestemming, moet de afstand van een aan-of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de openbare bestemming ten minste 2,00 m bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,30 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping mag ten hoogste 5,50 m bedragen;
- f. de oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 30 m² bedragen;
- g. overkappingen worden achter de gevellijn gebouwd.

24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. per perceel is één vlaggenmast toegestaan met dien verstande dat de bouwhoogte mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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 externe veiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van;

- a. het bepaalde in lid 24.2.4, sub a, in die zin dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied wordt verhoogd tot ten hoogste 2,00 m, mits de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,00 m achter de voorkant niet wordt overschreden;
- b. het bepaalde in lid 24.2.4, in die zin dat het plaatsen van zonnepanelen op een grondopstelling is toegestaan, mits:
 1. de opstelling op een dak niet mogelijk is, dit is niet van toepassing op rijksmonumenten zoals wettelijk geregeld in de Erfgoedwet;
 2. de omvang van het zonnepark ten hoogste 200 m² bedraagt;
 3. er een landschappelijk inpassingsplan of tuinplan wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast;
 4. het bouwperceel bij een woning (inclusief de oppervlakte van de woning en bijgebouwen) voor ten hoogste 50% wordt gebruikt voor zonnepanelen;
 5. de bouwhoogte van de zonnepanelen ten hoogste 1,50 m bedraagt.

24.5 Specifieke gebruiksregels

24.5.1 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, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% 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 mogen 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 aanhuis-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. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend toegestaan zijn indien deze voorkomen in of gelijk te stellen zijn met de milieucategorieën 1 en 2 als vermeld in Bijlage 2, met dien verstande dat een groothandel niet is

toegestaan;

- h. 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.

24.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden voor een paardenbak, met uitzondering van de paardrijbak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardrijbak'.
- d. het gebruik van de nieuw te bouwen woning op het perceel Scheemdermeerlaan 18 in Scheemda is uitsluitend toegestaan indien de erfinrichting is aangelegd en in stand wordt gehouden conform het erfinrichtingsplan zoals in lid 24.2.2 onder k is genoemd.

24.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 24.5.2 onder c in die zin dat per bouwperceel één paardenbak wordt gerealiseerd, mits:

- a. het een hobbymatige paardenbak voor eigen gebruik betreft;
- b. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
- c. de afstand tussen de paardenbak en een woning van derden ten minste 30,00 m bedraagt;
- d. de paardenbak achter de achtergevel van de woning dient te worden gerealiseerd;
- e. de hoogte van de omheining niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- f. er maximaal twee lichtmasten per paardenbak zijn toegestaan;
- g. de bouwhoogte van een lichtmast niet meer bedraagt dan 6,00 m;
- h. de verlichting uitsluitend mag worden gebruikt tussen 7:00 uur en 23:00 uur;
- i. de verlichting maximaal 60 LUX/m² mag produceren, gemeten 1,00 m boven de bodem van de bak;
- j. de lichtbundel door afscherming volledig wordt gericht op de bak.

24.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'praktijkruimte' wordt verwijderd, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 25 Wonen - 3

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in Bijlage 1 onder de categorie A;
 2. recreatieve dienstverlenende bedrijven, ambachtelijke bedrijvigheid, kunstnijverheidsbedrijven en bezoekerstuinen, die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorie B;
 3. logiesverstrekking;
 4. daghorecabedrijven;
 5. productiegebonden detailhandel;
- b. een woonhuis, al dan niet in combinatie met de in sub a onder 1 tot en met 6 genoemde functies, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. woonstraten en paden;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. tuinen en erven;
- l. energievoorzieningen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

25.2 Bouwregels

25.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen mogen niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw.

25.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- c. een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
- d. per hoofdgebouw mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 6,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt.

25.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, moet ten minste 3,00 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van bijgebouwen met een minimale oppervlakte van 10 m²

bij vrijstaande woningen moet ten minste 1,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;

- c. de afstand van bijgebouwen op een achtererf tot het openbaar groen of de openbare weg moet ten minste 1,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- d. de afstand van een aan- of uitbouw tot de zijdelingse perceelgrens moet ten minste 1,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 70 m² bedragen dan wel de bestaande oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, uitgezonderd bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte';
- f. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,30 m;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping mag ten hoogste 5,50 m bedragen;
- i. de oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 30 m² bedragen;
- j. verkappingen worden achter de gevellijn gebouwd.

25.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. een omheining rond een paardrijdbak mag ten hoogste 1,50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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 externe veiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

25.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke omgeving, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 25.2.2 in die zin dat de bestaande afmetingen met ten hoogste 10% mogen worden verlaagd, tenzij het de bestaande dakhelling betreft, in welk geval de bestaande dakhelling met ten hoogste 5° mag worden verlaagd dan wel verhoogd;
- b. het bepaalde in lid 25.2.3, sub a, in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport minder dan 3,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 25.2.3, sub e, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 110 m², mits:
 - 1. de oppervlakte van het betreffende bouwperceel ten minste 1.000 m² bedraagt;

2. het betreffende perceel een landelijke ligging heeft; en
3. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, hobbymatige c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, dan wel ten behoeve van gehandicaptenvoorzieningen;
- d. het bepaalde in lid 25.2.4, sub a, in die zin dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied wordt verhoogd tot ten hoogste 2,00 m, mits de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,00 m achter de voorkant niet wordt overschreden;
- e. het bepaalde in lid 25.2.4 in die zin dat het plaatsen van zonnepanelen op een grondopstelling is toegestaan, mits:
 1. de opstelling op een dak niet mogelijk is, dit is niet van toepassing op rijksmonumenten zoals wettelijk geregeld in de Erfgoedwet;
 2. de omvang van het zonnepark ten hoogste 200 m² bedraagt;
 3. er een landschappelijk inpassingsplan of tuinplan wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast;
 4. het bouwperceel bij een woning (inclusief de oppervlakte van de woning en bijgebouwen) voor ten hoogste 50% wordt gebruikt voor zonnepanelen;
 5. de bouwhoogte van de zonnepanelen ten hoogste 1,50 m bedraagt.

25.5 Specifieke gebruiksregels

25.5.1 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, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% 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 mogen worden verricht;
- e. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door alleen de hoofdbewoner(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 aanhuis-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. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend toegestaan zijn indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met de milieucategorieën 1 en 2 als vermeld in Bijlage 2, met dien verstande dat een groothandel niet is toegestaan;
- h. 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;
- i. de agrarische nevenactiviteiten uitsluitend toegestaan zijn, mits deze naar aard en omvang niet groter dan de in de bestaande situatie zijn.

25.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden voor een paardenbak;

- d. het gebruik van de gronden en gebouwen voor geluidsgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geluidsgevoelige functies uitgesloten'.

25.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.5.2 onder c in die zin dat per bouwperceel één paardenbak wordt gerealiseerd, mits:

- a. het een hobbymatige paardenbak voor eigen gebruik betreft;
- b. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
- c. de afstand tussen de paardenbak en een woning van derden ten minste 30,00 m bedraagt;
- d. de paardenbak achter de achtergevel van de bedrijfswoning dient te worden gerealiseerd;
- e. de hoogte van de omheining niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- f. er maximaal twee lichtmasten per paardenbak zijn toegestaan;
- g. de bouwhoogte van een lichtmast niet meer bedraagt dan 6,00 m;
- h. de verlichting uitsluitend mag worden gebruikt tussen 7:00 uur en 23:00 uur;
- i. de verlichting maximaal 60 LUX/m² mag produceren, gemeten 1,00 m boven de bodem van de bak;
- j. de lichtbundel door afscherming volledig wordt gericht op de bak.

25.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. een woonhuis mag worden gebruikt ten behoeve van meer dan één woning, mits:
 - 1. het aantal woningen ten hoogste twee mag bedragen;
 - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastbepaalde hogere grenswaarde;
 - 3. het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid past binnen het bepaalde in het Woonvisie Oldambt 2015.

Artikel 26 Wonen - Wooncentrum

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. niet-zelfstandige wooneenheden in combinatie gemeenschappelijke en/of zorggerelateerde voorzieningen;
 - 2. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. wegen en paden;
- h. energievoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van het gebouwen en bergingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. een hoofdgebouw moet ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' met één gevel in, dan wel tot maximaal 5,00 m achter de gevellijn worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- e. een bouwvlak mag voor ten hoogste 80% worden bebouwd, tenzij het bestaande percentage hoger is in welk geval de bestaande percentage als maximum geldt.

26.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

26.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de externe veiligheid;
- d. de milieusituatie; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

26.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.2.2 in die zin dat het plaatsen van zonnepanelen op een grondopstelling is toegestaan, mits:

- a. de opstelling op een dak niet mogelijk is, dit is niet van toepassing op rijksmonumenten zoals wettelijk geregeld in de Erfgoedwet;
- b. de omvang van het zonnepark ten hoogste 200 m² bedraagt;
- c. er een landschappelijk inpassingsplan of tuinplan wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast;
- d. het bouwperceel bij een woning (inclusief de oppervlakte van de woning en bijgebouwen) voor ten hoogste 50% wordt gebruikt voor zonnepanelen;
- e. de bouwhoogte van de zonnepanelen ten hoogste 1,50 m bedraagt.

Artikel 27 Wonen - Woongebouw

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het bouwen ten behoeve van:
 1. woningen;
 2. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal wooneenheden nieuw mag worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

27.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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 externe veiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

27.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor meer dan het bestaande aantal woningen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen ter plaatse van de kadastrale percelen SDA00 - F - 1829, SDA00 - F - 1830, SDA00 - F - 1831, SDA00 - F - 3351, SDA00 - F - 3462 en SDA00 - F - 3464, indien er geen waterberging van minimaal 1.500 m² is aangelegd en in stand wordt gehouden ter compensatie van de toename aan verharding.

Artikel 28 Leiding - Gas

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een gastransportleiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Voorrangsregel

De regels van dit artikel hebben voorrang boven de andere daar voorkomende (dubbel)bestemmingen.

28.2.2 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), mag niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming.

28.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 28.2.3 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2.2 in die zin dat de in de andere op de gronden voorkomende bestemming(en) toegelaten gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
- b. geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- c. de gronden en bouwwerken niet mogen worden gebruikt als kwetsbaar object.

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

28.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het mengen, diepploegen, woelen, aanleggen van drainage, ontginnen, egaliseren en ophogen van gronden en/of overige groundbewerkingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het rooien en planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen;
- f. het permanent gebruik voor het opslaan van goederen;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

28.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 28.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

28.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning zal slechts worden verleend, indien geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

28.5.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' wordt verwijderd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

28.5.2 Toetsingscriteria

Burgemeester en Wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 28.5.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid indien hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan een veilig en doelmatig functioneren van de leiding.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 1

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 50 m² moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 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 voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders 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 in de zin van artikel 1, onder h, van de Erfgoedwet;
 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 burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

29.3 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;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden;
 2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 40 cm;
 3. het graven of dempen van watergangen;
 4. het dempen van kolken;
 5. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm, met

- uitzondering van herdrainage;
6. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage met uitzondering van herdrainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 7. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- a. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord;
 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. het normale onderhoud betreffen;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.

29.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming 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 bestemming 'Waarde - Archeologie 1' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 30 Waarde - Archeologie 2

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

30.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 100 m² moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 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 voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders 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 in de zin van de Erfgoedwet;
 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 burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

30.3 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;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m²;
 2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm;
 3. het graven of dempen van watergangen;
 4. het dempen van kolken;

5. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm, met uitzondering van herdrainage;
 6. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage met uitzondering van herdrainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 7. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- a. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord;
 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. het normale onderhoud betreffen;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.

30.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming 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 bestemming 'Waarde - Archeologie 2' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 31 Waarde - Archeologie 3

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

31.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 200 m² moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 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 voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders 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 in de zin van de Erfgoedwet;
 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 burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

31.3 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;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m²;
 2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 45 cm;
 3. het graven of dempen van watergangen;
 4. het dempen van kolken;

5. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage met uitzondering van herdrainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
6. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord;
 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. het normale onderhoud betreffen;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

31.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming 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 bestemming 'Waarde - Archeologie 3' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 32 Waarde - Archeologie 4

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

32.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 500 m² moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 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 voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders 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 in de zin van de Erfgoedwet;
 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. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

32.3 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;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan het aanwezige kleipakket;
 2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan het aanwezige kleipakket;
 3. het graven of dempen van watergangen;

4. het dempen van kolken;
 5. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage met uitzondering van herdrainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

32.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming 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 bestemming 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 33 Waarde - Inversieruggen en karakteristieke laagten

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Inversieruggen en karakteristieke laagten' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale heuvels en ruggen.

33.2 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 en de aanleg van bos en boomgaarden.

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

33.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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.

33.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 33.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

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

33.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de uitvoering van de werkzaamheden niet leidt tot aantasting van de herkenbaarheid van de glaciale rug.

Artikel 34 Waarde - Open gebied

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Open gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en de uitbouw van de landschappelijke waarden van het grootschalig open gebied.

34.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden ten behoeve van houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden, tenzij ter plaatse van de bestemmingen 'Bos' en 'Groen' in welk geval de bestaande bebossing en opgaande beplanting is toegestaan.

Artikel 35 Waterstaat - Waterkering

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de regionale waterkering met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de dubbelbestemming;

35.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een reclamemast mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 10,00 m bedragen.

35.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 35.2.1 in die zin dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie;
- b. na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering.

35.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

35.4.1 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 ophogen en afgraven van gronden;
- b. het planten van bomen en struiken;
- c. het dempen en graven van waterlopen;
- d. het verwijderen en aanbrengen van verhardingen, waaronder de wegen en paden.

35.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 35.4.1 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.

35.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 36 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 37 Algemene bouwregels

37.1 Vrijgekomen en vrijkomende bebouwing

Voor vrijgekomen en vrijkomende (voormalige agrarische) bebouwing gelden de volgende bouwregels:

- a. vrijgekomen en vrijkomende bebouwing mag niet worden vergroot;
- b. er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw.

37.2 Zonneparken

De plaatsing van zonneparken is niet toegestaan.

Artikel 38 Algemene gebruiksregels

38.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik van gronden voor kleine evenementen, buiten de als evenemententerrein aangewezen gronden, is toegestaan, mits:

- a. er per locatie niet meer dan één evenement per jaar plaatsvindt;
- b. het aantal bezoekers per evenement maximaal 250 bezoekers bedraagt;
- c. het geluidsniveau niet meer bedraagt dan 80 dB(A) op 10 meter afstand.

38.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 39 Algemene aanduidingsregels

39.1 Overige zone - karakteristiek

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - karakteristiek' (zie ook de als Bijlage 3 opgenomen 'Karakteristieke objecten Scheemda') gelden nadere regels voor het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen:

- a. de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokrichting en dakhelling van de zodanig aangeduide (delen van) gebouwen mogen niet meer dan 10% afwijken van de bestaande maatvoering;
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning is verboden;
- c. het bepaalde onder b. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. die op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- d. de in lid b genoemde vergunning wordt alleen verleend indien:
 1. uit objectief advies van een onafhankelijke deskundige blijkt dat de bebouwing vanwege ernstige gebreken niet in stand kan worden gehouden of waaraan dermate hoge kosten van herstel zijn verbonden, zonder dat door de overheid een financiële tegemoetkoming kan worden gedaan, dat instandhouding redelijkerwijze niet kan worden geveegd;
 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld en/of;
 3. het delen van het gebouw of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- e. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het in lid 39.1, sub a, voor een grotere afwijking van de bestaande maatvoering, mits wordt voldaan aan de overige bouwregels die ter plaatse van toepassing zijn; indien in combinatie met de bouwwerkzaamheden ook sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dient tevens de onder lid 39.1, sub b, genoemde vergunning te zijn verleend.

39.2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 3

De voor 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 3' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen.

Artikel 40 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de gronden welke zijn bestemd als 'Wonen - 3' en met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6,00 m mag bedragen;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft, mits:
 1. de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, met uitzondering van reclamemasten, welke ten hoogste 6,00 m mogen bedragen;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting mag ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak bedragen;
 2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw mag bedragen;
- f. het bepaalde ten aanzien van het plaatsen van zonnepanelen voor eigen gebruik in die zin dat het plaatsen van zonnepanelen op een grondopstelling binnen de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' en/of 'Sport' is toegestaan, mits:
 1. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de duur van maximaal dertig jaar;
 2. de locatie binnen het stedelijk gebied ligt;
 3. de locatie aansluit aan het stedelijk gebied als de omvang van het zonnepark kleiner is dan 10.000 m² en de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke, of een bij de gemeente Oldambt werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
 4. de omvang van het zonnepark ten hoogste 10.000 m² bedraagt;
 5. er een landschappelijk inpassingsplan of tuinplan wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met:
 - de historisch gegroeide landschapsstructuur;
 - de afstand tot andere ruimtelijke elementen;
 - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de voorzieningen voor de opwekking van zonne-energie;
 6. het bouwperceel ter plaatse van de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' en/of 'Sport' (inclusief de oppervlakte van de woning en bijgebouwen) voor ten hoogste 50% wordt gebruikt voor zonnepanelen;
 7. de bouwhoogte van de zonnepanelen ten hoogste 1,50 m bedraagt;
 8. bebouwing en voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, overeenkomstig het onder 5° genoemde landschappelijk inpassingsplan of tuinplan worden gebouwd dan wel aangelegd en in stand worden gehouden;
- g. het bepaalde ten aanzien van het plaatsen van zonnepanelen voor niet alleen eigen gebruik in die zin dat het plaatsen van zonnepanelen op een grondopstelling is toegestaan, mits:
 1. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de duur van maximaal 30 jaar;

2. de locatie binnen het stedelijk gebied ligt of aansluit aan het stedelijk gebied. (kaart 1 Buitengebied Omgevingsverordening provincie Groningen);
 - als de omvang van het zonnepark groter is dan 200 m² en kleiner is dan 10.000 m² en de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke, of een bij de gemeente Oldambt werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
3. er een landschappelijk inpassingsplan wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met:
 - de historisch gegroeide landschapsstructuur;
 - de afstand tot andere ruimtelijke elementen;
 - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de voorzieningen voor de opwekking van zonne-energie;
4. er inzicht wordt geboden in de mogelijkheden voor omwonende om te participeren in de ontwikkeling en opbrengst van het zonnepark;
5. de beoogde locatie voor het zonnepark geen deel uitmaakt van het 'NNN-beheergebieden', 'NNN-natuurgebieden', 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuur aanpassingsgebied', het 'Zoekgebied robuuste verbindingzone' of de 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland' (kaart 6 Omgevingsverordening provincie Groningen);
6. de bouwhoogte van de zonnepanelen ten hoogste 1,50 m bedraagt;
7. bebouwing en voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, overeenkomstig het hier onder 4° genoemde landschappelijk inpassingsplan worden gebouwd dan wel aangelegd en in stand worden gehouden;
- h. het bepaalde ten aanzien van het vergroten van vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte met niet meer dan 20% toeneemt;
 2. aan de ruimtelijk relevante kenmerken van de gebouwen geen afbreuk wordt gedaan;
- i. het bepaalde ten aanzien van het vergroten van vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, mits:
 1. voor deze uitbreiding is de maatwerkmethode gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke of een door de gemeente aangewezen deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:
 - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
 - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
 - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
 - het aspect nachtelijke lichtuitstraling;
 2. bebouwing en voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, overeenkomstig een inrichtingsplan worden gebouwd dan wel aangelegd en in stand worden gehouden, met dien verstande dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het inrichtingsplan op het punt van de inrichtingsplan te wijzigen onder dezelfde aanplant- en instandhoudingsverplichtingen, als dat vanwege onvoorziene omstandigheden nodig is en als deze wijziging getuigt van een goede ruimtelijke ordening;
- j. het bepaalde ten aanzien van het oprichten van één of meer nieuwe bijbehorende bouwwerken bij vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met niet meer dan 20% toeneemt;
 2. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bijgebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld;
- k. het bepaalde ten aanzien van het oprichten van één of meer nieuwe bijbehorende bouwwerken bij vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, mits:
 1. voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:
 - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;

- de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
 - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
 - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
 - het aspect nachtelijke lichtuitstraling.
2. bebouwing en voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, overeenkomstig een inrichtingsplan worden gebouwd dan wel aangelegd en in stand worden gehouden, met dien verstande dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het inrichtingsplan op het punt van de erfbeplanting te wijzigen onder dezelfde aanplant- en instandhoudingsverplichtingen, als dat vanwege onvoorziene omstandigheden nodig is en als deze wijziging getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 41 Overgangsrecht

41.1 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 in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sub a met maximaal 10%.
- c. Sub 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.

41.2 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 sub 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 sub 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. Sub 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 42 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Scheemda, van de gemeente Oldambt.

Behorend bij het besluit van.....

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst met toelaatbare vormen van bedrijvigheid bij gemengd en het wonen

A: Lijst met aan-huis-verbonden beroep bij Wonen

Advocaat
Acupuncturist
Belastingadviseur
Fysiotherapeut
Gerechtsdeurwaarder
Huisarts
Hypotheekadviseur
Juridisch adviseur
Kunstenaar
Logopedist
Notaris
Oefentherapeut
Organisatieadviseur
Psycholoog
Tandarts
Verloskundige
Dierenarts
Zakelijke dienstverlening
Fotograaf
Bloemschikker
Fietsenreparateur
Beeldhouwer
Hoedenmaker
Pottenbakker
Instrumentenmaker
Kaarsenmaker
Klompenmaker
Lijstenmaker
Loodgieter
Ambachtelijke meubelmaker
Klussenbedrijf

B: Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bij wonen

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
Woningstoffeerderij
Schoonmaakbedrijf
Schoorsteenveegbedrijf
Glazenwasserij
Schoen- /lederwarenreparatiebedrijf
Uurwerkreparatiebedrijf
Goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
Reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
Reparatie van muziekinstrumenten
(in ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd)
Reclame ontwerp bureau
Grafisch ontwerp bureau
Architect
Assurantie-/ verzekeringsbemiddeling

Exploitatie en handel in onroerende zaken

Kappersbedrijf

Hondentrimsalon

Schoonheidssalon

Pedicure

Autorijschool

Onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

C: Lijst met toelaatbare vormen van bedrijvigheid bij de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen - 3'

Voorzieningen ten behoeve van sociaal-culturele activiteiten, kunst en kunstnijverheid, zoals:

Galerie/expositieruimte

ruimte voor toegepaste kunst,

beeldende kunst

kamerconcerten

atelier

museum

beeldentuinen en bezoekerstuinen

Voorzieningen ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatie, zoals:

theetuin/theeschenkerij

groepsaccommodatie

Voorzieningen ten behoeve van recreatieve dienstverlening, zoals:

verhuur van sport- en recreatieartikelen als fietsenverhuur, botenverhuur, huifkarverhuur, verhuur van solexen

ballonvaartbedrijf

Opslagfunctie (inpandig) ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

loodgieter

elektricien

schoonmaakbedrijf

schoorsteenveegbedrijf

hovenier

groothandelsbedrijf

Kleinschalige verkoop, zoals:

van hoofdzakelijk ambachtelijke

agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten

verkoop van kleinschalige toeristische artikelen, zoals vogelgidsen, verrekijkers, souvenirs,

streekige producten e.d. tot maximaal 60 m²

Stalling (inpandig), zoals:

oud papier

lompen

caravans, boten, verkoopwagens, vrachtauto's e.d.

Handelsonderneming, zoals:

Webwinkel (zonder fysieke verkooppriimte en/of verkoophandelingen).

Bijlage 2 Bedrijvenlijst

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
01	01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw	
		1. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. < 500 m ²	2
0142	0162	Kl-stations	2
15	10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	1052	2. consumptie-ijsfabrieken p.o. <= 200 m ²	2
1581	1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
		1. v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
		3. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
		6. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. <= 200 m ²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider, e.d.	2
18	14	VERVAARDIGING VAN KLEDING: BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	2
20	16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
		Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	Farmaceutische productenfabrieken:	
		2. verbandmiddelenfabrieken	2
26	23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
262, 263	232, 234	Aardewerkfabrieken:	
		1. vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
31	26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRONISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316	293	Elektrotechnische industrie niet eerder genoemd	2
33	26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten, e.d. incl. reparatie	2
36	31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN VERVAARDIGING VAN OVERIGE GOEDEREN NIET EERDER GENOEMD.	
	9524	2. meubelstofeerderijen b.o.< 200 m ²	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden, en dergelijke	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
366	32991	Sociale werkvoorziening	2
40	35	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELEKTRICITEIT, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MWe):	
		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
		1. < 10 MVA	2
		Gasdistributiebedrijven:	
		3. gas: reduceer-, compressor-, meet- en reglinstallatie categorie A	1
		4. gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	2
		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
		2. blokverwarming	2
41	36	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	Waterwinning-/ bereidingsbedrijven:	
		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
		1. < 1 MW	2
45	41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2
50	45, 47	HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS	
		Autobeklederijen	1
5020.5	45205	Autowasserijen	2
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	Benzineservicestations:	
		3. zonder LPG	2

51	46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122	4622	Groothandel in bloemen en planten	2
5134	4634	Groothandel in dranken	2
5135	4635	Groothandel in tabaksproducten	2
5136	4636	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733	Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
		1. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
		5. munitie	2
5154	4673	Groothandel in hout en bouwmaterialen	
		2. Algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	Zand en grind:	
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte < = 200 m ²	2
	4674	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m ²	2
5156	4676	Groothandel in overige intermediaire goederen	2
517	466, 469	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven en taxistandplaatsen	2
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1. Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening ten behoeve van het vervoer (kantoren)	1
623	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	53	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	2
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
642		Zendinstallaties:	
642		2. FM en TV	1
71	77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE	
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus, en dergelijke	1
72	58, 63	Datacentra	2
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
74			
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst, en dergelijke	1
90	37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:	
		Rioolgemalen	2
9002.2	382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
		7. verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	96	OVERIGE DIENSTVERLENING	
		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.2	96013	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	Wasseretten, wassalons	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9304	9613, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	2
	9609	Persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd, exclusief bordelen, prostituees en sexclubs	1

Afkortingen:

cat. categorie
o.c. opslagcapaciteit
v.c. verwerkingscapaciteit
p.c. productiecapaciteit
p.o. productieoppervlak
e.d. en dergelijke
n.e.g. niet elders genoemd
t ton
kl klasse
u uur
d dag
w week
jr jaar
= is gelijk aan
< kleiner dan
> groter dan

Bijlage 3 Karakteristieke objecten Scheemda

KARAKTERISTIEKE OBJECTEN

SCHEEMDA



Karakteristieke objecten

Scheemda

Inhoud

1. Inleiding
2. Karakteristieke objecten
3. Waarderingscriteria
4. Overzicht Rijksmonumenten
5. Bronnenlijst

1. Inleiding

Dit boekwerkje bevat de lijst met karakteristieke objecten in de bebouwde kom van Scheemda. De selectie is uitgevoerd door Libau in opdracht van de gemeente Oldambt. In deze inleiding komen de aanleiding, het doel en de werkwijze van het onderzoek aan bod.

Aanleiding

De gemeente Oldambt heeft zich uitgesproken over de wenselijkheid van het aanwijzen van karakteristieke objecten in de kernen. Op deze wijze kan worden voorkomen dat panden worden gesloopt zonder dat een nadere afweging kan worden gemaakt ten aanzien van de cultuurhistorische waarde.

Met een inventarisatie en selectie van karakteristieke objecten biedt de gemeente duidelijkheid vooraf, zowel richting eigenaren als andere partijen die bij herstelopgaven betrokken zijn, en wordt voorkomen dat de gemeente slechts ad hoc en per individuele casus kan reageren op de ontwikkelingen. Daarnaast wordt vanuit de samenleving een groeiende belangstelling gesignaleerd voor – en een roep om – bescherming van cultureel erfgoed als drager van lokale identiteit.

Doel

De gemeente is voornemens karakteristieke panden aan te wijzen. Door middel van het planologisch verankeren van deze objecten in het bestemmingsplan kunnen eventuele sloopaanvragen op grond van de aanwezige cultuurhistorische waarden worden beoordeeld.

Werkwijze

De selectie is als volgt tot stand gekomen. Vertrekpunt van de inventarisatie is de lijst van objecten van het Monumenten Inventarisatie Project. Deze lijst is meer dan twintig jaar geleden opgesteld ten behoeve van de selectie van rijksmonumenten, en bleek toe te zijn aan herziening. Op basis van veldwerk en literatuuronderzoek is de bijgevoegde selectie tot stand gekomen.

Door de gemeente is nadrukkelijk ingezet op het betrekken van de bevolking bij het proces van inventarisatie, waardering en selectie. Daartoe is een werkgroep samengesteld waarin lokale deskundigen afkomstig uit (cultuur-)historische verenigingen en andere betrokken burgers zitting hebben gehad. Met de inbreng van de werkgroep is een selectie gemaakt van karakteristieke objecten in het plangebied.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat het belangrijkste onderdeel van dit document, de lijst met karakteristieke objecten in Scheemda. De objecten op deze lijst zijn gerangschikt per hoofdkern en vervolgens op straatnaam en huisnummer. Ieder object is voorzien van een korte beschrijving en een score ten aanzien van de vijf algemeen gehanteerde criteria voor de waardering van gebouwd erfgoed. Hoofdstuk 3 bevat een nadere omschrijving van deze criteria.

De rijksmonumenten in het gebied zijn al beschermd en maken daarom geen deel uit van het onderzoek. Een overzicht van de rijksmonumenten in het plangebied is bijgevoegd in hoofdstuk 4. Tot slot bestaat hoofdstuk 5 uit een beknopt overzicht van de gebruikte bronnen.

Sanne Tillema, Libau
Herman Waterbolk, Libau

Reina Boels, gemeente Oldambt

Februari 2020

3. Karakteristieke objecten Scheemda

Brugstraat 3		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Woonhuis, gebouwd in 1908 voor een graanhandelaar. Villavormig woonhuis onder samengestelde kap en uitgevoerd met kenmerken van de vernieuwingsstijl. Met driezijdige erker met balkon aan de straatzijde. Beeldbepalend gelegen aan de Brugstraat in de kern van het dorp en naast het voormalige gemeentehuis van Scheemda.		

Buiten Eexterweg 4		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Boerderij Reigersheerd. Boerderij van het Oldambtster type gebouwd rond 1875. Bij de bouw is gebruik gemaakt van bouw materiaal van de afgebroken kerk van Eexta. Voorzien van krimp en het voorhuis is onderkelderd en voorzien van rij zaadzoldervensters. Beeldbepalende ligging aan de Buiten Eexterweg. Bijgebouwen op het erf vallen buiten de aanduiding.		

Diepswal 19, 21		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Dwarshuis met bakkerij, gebouwd in 1898. Eenlaags gebouw onder schilddak met nokschorstenen. T-vensters in de voorgevel voorzien van een omlijsting en gestucte decoratieve elementen. Winkelpui centraal in de gevel en is in een latere fase gewijzigd. Beeldbepalend gelegen aan Diepswal en evenwijdig aan de weg geplaatst. Ensemble met naastgelegen woonhuis. Directe omgeving is gewijzigd door aanleg parkeerplaats.		

Diepswal 43		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Woonhuis uit circa 1930. Woonhuis op rechthoekige plattegrond onder relatief steil zadeldak. Opgetrokken in metselwerk en deels gepleisterd. Topgevel deels bekleed met hout. Voorzien van driehoekige erker en venster op de verdieping. Ensemble met naastgelegen woonhuis uit dezelfde periode. Beeldbepalend gelegen aan de Diepswal nabij de brug.		

Buiten Eexterweg 2		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Boerderij van het Oldambtster type gebouwd in 1928. Voorhuis in interbellumarchitectuur en deels voorzien van pleisterlaag. Baanderdeur in linker krimp en serre aan rechter zijde van het voorhuis. Herbouw van een in 1927 afgebrande boerderij. Beeldbepalende ligging aan de kruising van de Buiten Eexterweg en de Kanaalweg, nabij het Winschoterdiep. Gelegen op een erf met hoog opgaand boomte.		

Diepswal 17		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Dwarshuis uit circa 1870. Eenlaags gebouw onder kap met wolfseinden en nokschorstenen. Symmetrisch opgezette voorgevel met centraal in de gevel de entree waarboven een levensboom. Voorgevel wordt afgesloten door een lijst. Beeldbepalend gelegen aan Diepswal en evenwijdig aan de weg geplaatst. Ensemble met naastgelegen bakkerij. Directe omgeving is gewijzigd door aanleg parkeerplaats.		

Diepswal 39		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Dwarshuis uit circa 1880. Eenlaags gebouw op L-vormige plattegrond. Voorhuis onder zadeldak tussen topgevels en voorzien van nokschorstenen. Symmetrisch opgezette voorgevel. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalende ligging in het lint aan Diepswal, nabij de brug. Garage is van later datum en valt buiten de aanduiding.		

Diepswal 45		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Woonhuis uit circa 1930. Woning op nagenoeg vierkante plattegrond onder tentdak met nokschorsteen. Voorzien van markante dakopbouw. Gevels opgetrokken in metselwerk en deels gepleisterd. Uitgevoerd in expressionistische architectuur. Ensemble met naastgelegen woonhuis uit dezelfde periode. Beeldbepalend gelegen aan de Diepswal nabij de brug.		

Esbörgstraat 1		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	3	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 3
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Voormalig gemeentehuis. Tweelaags blokvormig pand gebouwd in 1878 als postkantoor en vanaf 1906 tot 2009 in gebruik als gemeentehuis. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant met invloeden van neoclassicisme. Gevel voorzien van gemeentewapen. Latere uitbreiding valt vanwege geringe ouderdom buiten de aanduiding. Zeer beeldbepalend gelegen op de hoek Brugstraat - Esbörgstraat in de kern van het dorp.		

Esbörgstraat 2		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Villa gebouwd in 1925 voor huisarts. Tweelaags woonhuis onder samengestelde kap. Uitgevoerd in rijk gedecoreerde architectuur met zowel eclectische als expressionistische elementen. Onder andere voorzien van halfronde erker en portiek waarboven een balkon. Zeer beeldbepalende hoekligging in de kern van het dorp. Gelegen in rij met meer karakteristieke bebouwing.		

Esbörgstraat 4		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Villa gebouwd in 1923. Deels tweelaags woonhuis onder samengestelde kap. Opgetrokken in baksteen en deels gepleisterd. Uitgevoerd met kenmerken van vernieuwingsstijl. Zeer beeldbepalend gelegen aan de Esbörgstraat in de kern van het dorp. Gelegen in een rij met meer karakteristieke bebouwing.		

Esbörgstraat 6		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Dwarshuis uit circa 1890, gebouwd voor burgemeester De Boer. Woonhuis op nagenoeg vierkante plattegrond onder afgeknot schilddak met nokschoorstenen. Symmetrisch opgezette voorgevel met centraal de teruggelegen entree en dakopbouw. Met blokbepleistering. Beeldbepalend gelegen aan de Esbörgstraat in de kern van het dorp. Gelegen in rij met meer karakteristieke bebouwing. Het tegenover gelegen gemeentehuis is inmiddels verdwenen.		

Esbörgstraat 8		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Rentenierswoning uit circa 1750. Gebouwd voor familie Steeman en later bewoond door Ter Haseborg. Eenlaags woonhuis onder relatief hoog schilddak. Wit gepleisterd en op onderdelen gewijzigd. Mogelijk een van de oudste woningen aan de vml. Winschoterweg. Beeldbepalend gelegen aan de Esbörgstraat in de kern van het dorp. Gelegen in rij met meer karakteristieke bebouwing. Het tegenover gelegen gemeentehuis is inmiddels verdwenen.		

Esbörgstraat 10		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Woonhuis Zonnehoek. Gebouwd in circa 1920 voor gemeentesecretaris. Eenlaags pand onder kenmerkende mansardekap. Voorzien van meerdere halfronde erkers, waarboven insnedes in de kap voorzien van vensters. Deels gepleisterd. Beeldbepalend gelegen aan de Esbörgstraat in de kern van het dorp. Gelegen in rij met meer karakteristieke bebouwing. Tegenover gelegen gemeentehuis is inmiddels verdwenen.		

Esbörgstraat 14		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Villa gebouwd in circa 1905. Voorhuis uitgevoerd als dwarshuis en aan de voorzijde voorzien van driezijdige erker over twee lagen. Uitgevoerd in eclectische stijl met decoratief metselwerk in gekleurde baksteen en mozaïek. Beeldbepalend gelegen op ruim perceel aan de Esbörgstraat in de kern van Scheemda. Gelegen in rij met meer karakteristieke bebouwing.		

Esbörgstraat 16		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	3	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid: 3
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 De Esbörg of Huize Hesse. Woonhuis mogelijk met 18e eeuwse kern. Pand onder afgeknot schilddak. Voorgevel met blokbepleistering met eclectische decoratieve elementen. In gebruik geweest als renteniers- en burgemeesterswoning en na 1954 als jeugherberg. Fors volume met zeer beeldbepalende hoekligging. Latere uitbreiding aan de noordoostzijde valt buiten de aanduiding. Zeldzaam, onder meer vanwege de ouderdom.		

Esbörgstraat 37		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Voormalige winkel-woning gebouwd in circa 1925 met voormalige etalageruit (schoenmaker). Uitgevoerd in Interbellumarchitectuur, o.a. kenmerkende kapvorm en driezijdige erker. Enige kenmerken van expressionisme, zoals decoratief metselwerk. Beeldbepalende ligging aan de Esbörgstraat. Ensemble met naastgelegen woonhuis uit dezelfde periode.		

Esbörgstraat 47		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid: 1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Woonhuis uit circa 1920. Woning op rechthoekige plattegrond en onder schilddak met nokschoorstenen. Opgetrokken in baksteen en deels gepeisterd. Uitgevoerd in sobere Interbellumarchitectuur. Beeldbepalende ligging op ruim perceel tussen de Esbörgstraat en de Poststraat. Met name van betekenis vanwege de zeer opvallende ligging.		

Hogeweg 2, 2A		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Voormalig waterschapshuis van het waterschap Oldambt, gebouwd in circa 1965. Tweelaags gebouw op rechthoekige plattegrond en onder plak dak. Doorrit aan rechter zijde en met inpandig balkon. Met waterschapswapen. Zeer beeldbepalend gelegen aan de Hogeweg en het Vredenhovenplein. Van waarde als na-oorlogs waterschapskantoor gebouwd in modernistische trant.		

Kerkstraat 2, 4		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Winkel-woning, gebouwd in 1933 voor en door architect W. de Wit. Tweelaags pand met op de begane grond een etalage met aan weerszijden een entree met erboven glas-in-lood vensters. Woonruimte op de verdieping. Uitgevoerd met kenmerken van expressionisme. Beeldbepalend gelegen aan bocht in de Kerkstraat, nabij de toren in de kern van het dorp. Na de verkeerskundige aanpassing / afslonding eind jaren twintig is deze hoek voorzien van nieuwe bebouwing. Ensemble met naastgelegen winkel-woning uit dezelfde periode.		

Esbörgstraat 39		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Woonhuis uit circa 1925. Woning onder mansarde kap. Voorgevel voorzien van driezijdige erker en met decoratief metselwerk. Uitgevoerd in Interbellumarchitectuur met enige kenmerken van expressionisme. Beeldbepalende ligging aan de Esbörgstraat. Ensemble met naastgelegen woonhuis uit dezelfde periode.		

Esbörgstraat 98, 98A		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Woonhuis met voormalige zaaddrogerij/zaadhandel. Woning op rechthoekige plattegrond onder zadeldak met klein wolfseind. Uitgevoerd in sobere Interbellumarchitectuur. Geschakeld met tweelaags bouwdeel met de nok evenwijdig aan weg. Beeldbepalend gelegen aan de Esbörgstraat, nabij het Winschoterdiep.		

Kerklaan 15		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Voormalige U.L.O. Gebouwd in 1958 op locatie van in 1952 gesloopte lagere school van Eexta. Eenlaags gebouw onder zadeldak, evenwijdig aan de straat gelegen. Met luifel bij entree en grote vensters bij de lokalen. Uitgevoerd in wederopbouwarchitectuur. Beeldbepalend gelegen aan de Kerklaan met voormalig schoolplein aan de voorzijde. Zeldzaam voorbeeld van relatief gaaf bewaarde na-oorlogs schoolgebouw.		

Kerkstraat 6		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Voormalige slagerij, gebouwd in 1931. Ontworpen door architect W. de Wit. Smal tweelaags pand met entree en etalage op de begane grond en woonruimte op de verdieping. Voorzien van markante gemetselde gevelafsluiting in expressionistische architectuur. Beeldbepalend gelegen aan bocht in de Kerkstraat, nabij de toren in de kern van het dorp. Na de verkeerskundige aanpassing / afslonding eind jaren twintig is deze hoek voorzien van nieuwe bebouwing. Ensemble met naastgelegen winkel-woning uit dezelfde periode. Aanduiding betreft uitsluitend het linker bouwdeel (met etalage).		

Langeweg 62		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	1	
 Arbeiderswoning gebouwd rond 1900. Woonhuis van het krimpentype, voorzien van sprongsgewijze versmalling richting de voorgevel. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Zeldzaam voorbeeld van een relatief gave arbeiderswoning. Beeldbepalende ligging evenwijdig aan de weg. Aan de Langeweg zijn rond 1900 meerdere arbeiderswoningen evenwijdig aan de weg gebouwd, elk op een klein perceel.		

Molenstraat 10		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Pastorie behorende bij naastgelegen voormalige gereformeerde kerk. Woonhuis gebouwd in circa 1920. Pand onder afgeknot schilddak en voorzien van inpandig balkon. Met enige kenmerken van expressionisme. Ensemble met naastgelegen vml. gereformeerde kerk en consistorie. Beeldbepalend gelegen aan de Molenstraat.		

Molenstraat 14		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Voormalige consistorie behorende bij de naastgelegen gereformeerde kerk. Mogelijk gebouwd in 1860 en in 1918 voorzien van een nieuwe voorgevel, evenals de kerk. Eenlaags gebouw onder zadeldak tussen topgevels. Ensemble met naastgelegen vml. gereformeerde kerk en pastorie. Beeldbepalend gelegen aan de Molenstraat.		

Oosterstraat 5		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Vm. dokterswoning gebouwd in 1892. Relatief fors woonhuis uitgevoerd als dwarshuis met verhoogd middendeel met balkon. Symmetrische voorgevel met centraal de entree met halfrond bovenlicht en met hoge stoep. Uitgevoerd met invloeden van neoclassicisme. Zeer beeldbepalend gelegen aan de Oosterstraat in gedeelte met meer voorname burgerwoningen.		

Molenstraat 9		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Woonhuis uit circa 1920. Villavormig woonhuis onder samengestelde kap. Voorzien van kenmerken van de vernieuwingsstijl, o.a. topgevel met gestucte bekroning en met driezijdige erker met balkon. De aangebouwde garage valt buiten de aanduiding. Beeldbepalende ligging tegenover de kerk aan de Molenstraat.		

Molenstraat 12		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	3	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Voormalige gereformeerde kerk. Gebouwd in 1896. In 1918 voorzien van nieuwe voorgevel en dakruiter. Uitgevoerd als zaalkerk met dakruiter. Zijgevels met boogvensters. Voorgevel o.a. voorzien van gestucte elementen. Tot 1958 in gebruik geweest als kerk. Ensemble met naastgelegen vml. pastorie en consistorie. Zeer beeldbepalend gelegen aan de Molenstraat.		

Oosterstraat 1		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 3
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Dwarshuis uit circa 1875. Eenlaags gebouw onder kap met wolfseinden. Symmetrisch opgezette voorgevel met centraal in de gevel de entree met levensboom. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalend gelegen naast de hervormde kerk in de kern van het dorp. Evenwijdig aan de straat gelegen.		

Oosterstraat 7		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Woonhuis uit circa 1890. Uitgevoerd als dwarshuis met asymmetrisch opgezette voorgevel. Eenlaags pand onder afgeknot schilddak. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant met invloeden van neoclassicisme. Beeldbepalend gelegen aan de Oosterstraat in gedeelte met meer voorname burgerwoningen.		

Oosterstraat 9		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Voormalig woonhuis met galanteriewinkel. Later in gebruik geweest als magazijn van het Groene Kruis. Rond 1920 voorzien van nieuwe voorgevel met klimmend fries en een sparing waar opschrift 'magazijn' heeft gestaan. Beeldbepalend gelegen aan de Oosterstraat in gedeelte met voornamen burgerwoningen.		

Oosterstraat 16		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Woonhuis uit circa 1900. Uitgevoerd als dwarshuis onder kap met wolfseinden en nokschoorstenen. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Centraal in de voorgevel gelegen entree in een latere fase gewijzigd. Beeldbepalende ligging evenwijdig aan de weg. Het erf wordt afgesloten door een hekwerk.		

Oosterstraat 28		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Villaboerderij gebouwd in 1925. Villavormig woonhuis, deels één- en deels tweelaags. Uitgevoerd met kenmerken van vernieuwingsstijl. Schuur is recent voorzien van nieuwe kap en gevelbekleding, maar het betreft de oude oorspronkelijk schuur. Beeldbepalend gelegen op ruim perceel aan de Oosterstraat. Vrijstaande schuren op het achtererf zijn van later datum en vallen buiten de aanduiding.		

Oosterstraat 45		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Renteniersvilla gebouwd in 1894. Woonhuis op nagenoeg vierkante plattegrond onder afgeknot schilddak. Voorzien van verhoogde middenrisaliet. Uitgevoerd in rijk gedecoreerde eclectische architectuur met kenmerken van de neorenaissance. Zeet beeldbepalend gelegen aan de Oosterstraat, in rij met meer voornamen (renteniers)villa's. Ensemble met naastgelegen woonhuis nr. 47.		

Oosterstraat 14		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Dwarshuisboerderij. Herbouwd in 1823 na brand. Voorhuis vernieuwd in 1884. Voorhuis uitgevoerd als tweelaags dwarshuis met symmetrische opbouw. Met later toegevoegde erker. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant, voorhuis met invloed neoclassicisme. Beeldbepalend gelegen aan de Oosterstraat. Het erf wordt aan de voorzijde afgesloten door een hekwerk		

Oosterstraat 24		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Voormalige burgemeesterswoning uit circa 1935. Woonhuis op samengestelde plattegrond onder zadeldak met lichte knik en met uitbouwen voorzien van topgevel. Uitgevoerd in zorgvuldige architectuur met kenmerken van expressionisme. Beeldbepalende, enigszins teruggerooide, ligging aan de Oosterstraat in gedeelte met voornamen burgerwoningen.		

Oosterstraat 37		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Renteniersvilla gebouwd in 1883. Woonhuis op nagenoeg vierkante plattegrond onder afgeknot schilddak. Uitgevoerd als blokvormig dwarshuis en voorzien van omlijsting rond entree en vensters met omlijstingen en kuiven. Met stoep voor entree. Zeet beeldbepalend gelegen woonhuis aan de Oosterstraat, in rij met meer voornamen woningen.		

Oosterstraat 47		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Woonhuis gebouwd in circa 1895. Woonhuis op rechthoekige plattegrond onder afgeknot schilddak. Symmetrisch opgezette voorgevel met omlijsting van de entree en rijk geornamenteerde dakopbouw. Uitgevoerd met kenmerken van eclecticisme. Zeet beeldbepalend gelegen aan de Oosterstraat, in rij met meer voornamen (renteniers)villa's. Ensemble met naastgelegen woonhuis nr. 45.		

Parklaan 37 t/m 71 oneven nrs.			Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid:	3
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Rijwoningen uit 1951. Drie blokken van zes woningen uitgevoerd in sobere Wederopbouwarchitectuur. Onderdeel van het provinciebrede 1000-woningen plan. Voorbeeld van sociale woningbouw ter bestrijding van de woningnood in de Wederopbouwperiode. Ensemble van drie blokken met rijwoningen. Gelegen in naoorlogse woonwijk.			

Stationsstraat 17			Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Woonhuis gebouwd rond 1920. Villavormig woonhuis. Wit gepleisterd pand onder samengestelde kap bedekt met rode pannen. Voorzien van driezijdige erker en portiek. Zeer beeldbepalende hoekligging nabij de brug over het Winschoterdiep. Ensemble met naastgelegen woonhuis, nr. 19.			

Stationsstraat 25			Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	3
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Villa gebouwd in circa 1905. Woonhuis onder samengestelde kap. Voorzien van twee trapgevels. Rijk gedecoreerd woonhuis, met o.a. gestucte banden en boogtrommels met gekleurde baksteen. Gebouwd met in de stijl van de neorenaissance. Zeer beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat in rij met meer voorname burgerwoningen.			

Stationsstraat 28			Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Villa Eexterhorst, vml. villa Lina. Ruime villa, grotendeels tweelaags, onder samengestelde kap. Uitgevoerd in vernieuwingsstijl. Latere aanbouw aan de achterzijde valt vanwege de geringe ouderdom buiten de aanduiding. Zeer beeldbepalende hoekligging aan de Stationsstraat en het Winschoterdiep. Gelegen op ruim erf met twee rode beuken.			

Stationsstraat 1			Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Dokterswoning gebouwd in 1958. Tweelaags woonhuis onder flauw zadeldak en met platte eenlaagse aanbouw. Uitgevoerd in zorgvuldige wederopbouwarchitectuur. Zeer beeldbepalende hoekligging in het centrum van het dorp, bij de kruising Stationsstraat - Hogeweg.			

Stationsstraat 19			Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2		
 Woonhuis gebouwd rond 1900. Voorgevel voorzien van lijstgevel en dakopbouw met klein balkon. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant met invloeden neoclassicisme, zoals gestucte aanzet- en sluitstenen bij de vensters. Beeldbepalende ligging nabij de brug over het Winschoterdiep. Ensemble met naastgelegen woonhuis, nr. 17.			

Stationsstraat 27			Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Villavormig woonhuis gebouwd rond 1920. Woning onder samengestelde kap. Deels opgetrokken in baksteen en deels in lichtere verblendsteen. Met halfronde erker aan de voorzijde. Beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat in rij met meer voorname burgerwoningen.			

Stationsstraat 29			Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit:	2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid:	2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3		
 Woonhuis gebouwd in circa 1935. Villavormig woonhuis onder samengestelde rieten kap. Woonhuis van het landhuis-type uitgevoerd in Interbellumarchitectuur met invloed van expressionisme. Vergelijkbare woningen staan o.a. in Heiligerlee en Zuidbroek. Beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat in rij met meer voorname burgerwoningen. Ensemble met Stationsstraat 31, eveneens met een rieten kap en in vergelijkbare architectuur.			

Stationsstraat 30, 32, 34		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 3
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Drie aan elkaar geschakelde woningen, genaamd Geloof, Hoop en Liefde. Gebouwd rond 1920. Drie tweelaagse woningen gebouwd in vernieuwingsstijl. Opgetrokken in baksteen en deels gepleisterd. Zeer beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat, op de hoek met de Wijkstraat. Gelegen in een rij met meer voornamen burgerwoningen.		

Stationsstraat 33		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Voormalige meesterswoning, gebouwd rond 1920. Behorende bij het naastgelegen schoolgebouw. Woning op rechthoekige plattegrond onder schilddak. Vensters met kenmerkende 6-ruits bovenlichten. Latere uitbreiding aan de zuidzijde valt buiten de aanduiding. Beeldbepalend gelegen op de hoek van de Stationsstraat en de Parklaan. Ensemble met naastgelegen schoolgebouw. Gelegen in rij met voornamen burgerwoningen.		

Stationsstraat 36		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Villa Lindenhof. Woonhuis gebouwd in 1920. Blokvormig woonhuis van twee lagen onder een schilddak bedekt met leien en voorzien van nokschoorstenen. Opgetrokken in baksteen en deels gepleisterd. Beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat op de hoek met de Wijkstraat. Gelegen in rij met meer voornamen burgerwoningen.		

Stationsstraat 44, 46		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Dwarshuis gebouwd in 1896. Symmetrisch opgezet voorhuis met dakopbouw en serre. Achterhuis dwars op het voorhuis geplaatst. Voorhuis o.a. voorzien van rijk gedecoreerd fries en boogtrommels. Uitgevoerd met invloeden van eclecticisme. Beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat in rij met meer voornamen woningen.		

Stationsstraat 31		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Villa gebouwd rond 1935. Tweelaags woonhuis onder geknikt rieten zadeldak. Woonhuis van het landhuis-type uitgevoerd in Interbellumarchitectuur met invloed van expressionisme. Eenlaagse uitbreiding aan de achterzijde valt buiten de aanduiding. Beeldbepalende hoekligging aan de Stationsstraat. Gelegen in rij met meer voornamen burgerwoningen. Ensemble met Stationsstraat 29, eveneens met een rieten kap en in vergelijkbare architectuur.		

Stationsstraat 35		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 3
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Voormalige openbare lagere school van Eexta. Gebouwd in 1921 als vierklassige middengangschool. Pand op rechthoekige plattegrond en onder afgeknot schilddak. Entree in verhoogde middenrisaliet. Gevels voorzien van twee maal drie vensters. Beeldbepalend gelegen op de hoek van de Stationsstraat en de Badhuislaan. Met ruimte voor voormalige schoolplein aan de voorzijde. Ensemble met naastgelegen vml. meesterswoning. Gelegen in rij met voornamen burgerwoningen.		

Stationsstraat 40, 42		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Dwarshuis gebouwd in 1896. Symmetrisch opgezet voorhuis met omlijste entree en rijk gedecoreerde dakopbouw. Achterhuis dwars op het voorhuis geplaatst. Wit gepleisterd. Uitgevoerd met invloeden van eclecticisme. Beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat in rij met meer voornamen woningen. Gelegen op erf met herkwark aan de straatzijde.		

Stationsstraat 47		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Villa Irene. Fors tweelaags gepleisterd pand onder afgeknot schilddak met nokschoorstenen en dakopbouw. Symmetrische indeling van de voorgevel. Aan zuidzijde voorzien van serre. Mogelijk gebouwd voor baksteenfabrikant. Zeer beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat in rij met meer voornamen woningen. Platte aanbouw is van later datum en valt buiten de aanduiding.		

Stationsstraat 55		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Voormalige boerderij uit 1888. Gebouwd als dwarshuisboerderij, waarvan de schuur in een latere fase is verwijderd. Symmetrisch opgezet woonhuis met verhoogde middenrisaliet. Uitgevoerd invloeden van eclecticisme. Zeer beeldbepalende hoekligging en gelegen op een ruim erf aan de Stationstraat.		

Stationsstraat 62		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Villa Juliana uit ca. 1925. Woonhuis op samengestelde plattegrond. Kap bestaat uit elkaar kruisende spitsboogdaken bedekt met leien. Aangebouwde serre. Uitgevoerd met invloeden van expressionisme, o.a. decoratief gebruik metselwerk en lateien met grint. Beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat in rij met meer voorname woningen. Gelegen naast villa Rotsburgh, rijksmonument.		

Stationsstraat 74		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid: 1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Woonhuis gebouwd in circa 1935. Tweelaags blokvormig woonhuis onder omlopend schilddak met gemetselde schoorsteen. Uitgevoerd in verstrakte variant van expressionisme. Beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat in een rij met meer karakteristieke bebouwing.		

Stationsstraat 77		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	3	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Apostolische kerk, gebouwd rond 1925. Zaalkerk op rechthoekige plattegrond en onder zadeldak tussen topgevels. Met glas-in-lood venster met kruis boven de entree. Uitgevoerd in sobere, maar zorgvuldige expressionistische architectuur. Zeer beeldbepalend gelegen op ruim perceel op de hoek van de Stationsstraat en de Kolkenweg. Ensemble met eerste Apostolische kerk, Stationsstraat 110 in Scheemda.		

Stationsstraat 58		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 3
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Rentenierswoning gebouwd in 1905. Bestaande uit een éénlaags en een tweelaags deel, en met aangebouwd koetshuis. Uitgevoerd in rijk gedecoreerde eclectische architectuur, o.a. voorzien van een gedecoreerd fries, dakopbouw met trapgevel en gestucte banden. Zeer beeldbepalend gelegen op een ruim perceel aan de Stationsstraat in rij met meer voorname woningen.		

Stationsstraat 72		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid: 1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Woonhuis De Bloemert. Woonhuis gebouwd in circa 1935. Pand onder zadeldak en uitgevoerd met kenmerken van expressionisme, zoals decoratief gebruik metselwerk en nadruk op de hoeken door plaatsing vensters. Beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat in een rij met meer karakteristieke bebouwing.		

Stationsstraat 76		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid: 1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Villavormig woonhuis gebouwd in circa 1920. Woning op samengestelde plattegrond. Deels gepleisterd en voorzien van decoratieve elementen in metselwerk. Met enige kenmerken van vernieuwingsstijl. Beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat, aan de kruising met de Langeweg, in een rij met meer karakteristieke bebouwing.		

Stationsstraat 78		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Woonhuis gebouwd rond 1910. Woning op nagenoeg rechthoekige plattegrond en met mansarde kap. Met kenmerken van vernieuwingsstijl, o.a. de combinatie van wit stucwerk boven schoonmetselwerk en de toepassing van een erker. Beeldbepalend gelegen aan de Stationsstraat, aan de kruising met de Langeweg, in een rij met meer karakteristieke bebouwing.		

Stationsstraat 80, 82		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Dubbel woonhuis, gebouwd rond 1910. Villavormig woonhuis op samengestelde plattegrond. Voorzien van gestucte topgevel en trapgevel. Rijk gedecoreerd, o.a. met decoratief fries, aanzet- en sluitstenen en gestucte banden. Zeer beeldbepalend gelegen op de hoek van de Stationsstraat en de Pelmolenaar. Met rode beuk op het erf.		

Torenstraat 3		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid: 1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Winkel-woning, gebouwd in 1929-30 als kruidenierswinkel. Tweelaags pand op bijna driehoekige plattegrond. Op de verdieping voorzien van typerende uitstekende vensters. Met name van waarde vanwege de ligging. Zeer beeldbepalend gelegen aan de kruising bij de toren in de kern van het dorp. Gelegen in rij met meer karakteristieke bebouwing uit dezelfde periode. Na de verkeerskundige aanpassing / afronding eind jaren twintig is deze hoek voorzien van nieuwe bebouwing. De pui op de begane grond is in een latere fase sterk		

Torenstraat 5		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Voormalige meesterswoning, gebouwd in 1929. Ontworpen door architect W. De Wit. Tweelaags woonhuis onder zadeldak. Aan rechterzijde verbonden met naastgelegen pand. Voorzien van halfroond venster, erkers en decoratief metselwerk. Zeer beeldbepalende ligging in de kern van het dorp, tegenover de kerk en toren. Gelegen in rij met meer karakteristieke bebouwing. Na de verkeerskundige aanpassing / afronding eind jaren twintig is deze hoek voorzien van nieuwe bebouwing.		

Torenstraat 9		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Voormalige Ned. Hervormde pastorie, gebouwd in 1929. Tweelaags blokvormig woonhuis onder schilddak met fors dakoverstek. Uitgevoerd in zorgvuldige interbellumarchitectuur. Zeer beeldbepalende ligging in de kern van het dorp. Ensemble met tegenovergelegen kerk en kerktoren. Na de verkeerskundige aanpassing / afronding eind jaren twintig is deze hoek voorzien van nieuwe bebouwing.		

Stationsstraat 94		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 3
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid: 3
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Villa gebouwd in circa 1905. Eenlaags woonhuis onder afgeknot schilddak voorzien van hekwerk, en met dakopbouwen en kleinere dakvensters. Voorzien van verhoogde middenrisaliet. Woning voorzien van zeer rijke decoratie in eclectische architectuur. Beeldbepalende ligging aan de Stationsstraat nabij het station. Ensemble met de naastgelegen boerderij, waarvan dit het woonhuis was.		

Torenstraat 4, 4A t/m 4E		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	3	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Voormalige openbare lagere school gebouwd in de laatste kwart van de 19e eeuw. Gebouwd als vijfklassige school en in ca. 1985 verbouwd tot appartementen. Eenlaags gebouw onder omlopend schilddak voorzien van nokschorstenen. Beeldbepalende ligging naast de kerk in de kern van het dorp. Het voormalige schoolplein is gelegen aan de Torenstraat.		

Torenstraat 6		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Voormalige winkel-woning. Bestaande uit twee bouwdelen, een tweelaags bouwdeel onder plat dak aan de straatzijde en een achtergelegen bouwdeel onder zadeldak. Het voorste deel is in ca. 1915 herbouwd na brand. Heeft o.a. dienst gedaan als bakker. Beeldbepalende ligging aan de Torenstraat, direct naast het voormalige schoolgebouw.		

Torenstraat 10, 12		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Dwarshuis gebouwd in circa 1890, met mogelijk oudere kern. Eenlaags woonhuis onder kap met wolfseinden en voorzien van dakopbouw. Symmetrisch opgezette voorgevel. Voorzien van blokbepleistering. Beeldbepalend gelegen aan de Torenstraat in de kern van het dorp.		

Torenstraat 11, 13		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	3	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Voormalige garagebedrijf met woonhuis. Tweelaags pand onder mansardedak. Met op begane grond winkelruimte voorzien van etalage en woonruimte op de verdieping. Aan de rechterzijde de vml. garage. Uitgevoerd in expressionistische architectuur. Zeer beeldbepalend gelegen aan de Torenstraat in rij met meer karakteristieke bebouwing. Na de verkeerskundige aanpassing / afronding eind jaren twintig is deze hoek voorzien van nieuwe bebouwing.		

Torenstraat 31		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Winkel-woning, gebouwd in 1928. Tweelaags pand met gebogen voorgel, die de bocht in de straat volgt. Van belang vanwege de structuur en de herkenbaarheid van de (voormalige) middenstand aan de Torenstraat. Beeldbepalende hoekligging aan de Torenstraat. Ensemble met nr. 33: een winkelwoning uit de zelfde periode. Na de verkeerskundige aanpassing / afronding eind jaren twintig is deze hoek voorzien van nieuwe bebouwing. De pui is in een latere fase sterk gewijzigd.		

Trekweg 13		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Boerderij van het Oldambtster type op locatie waar in 1830 reeds een boerderij aanwezig was. Gezien de vormgeving van het voorhuis kan het om dezelfde boerderij gaan. Topgevel met 2 rijen zaadzoldervensters. Met serre, aangebouwde schuur en houten schuur. Zeer beeldbepalend gelegen op een ruim perceel aan het Oude Winschoterdiep, welke in 1954 werd omgelegd.		

Torenstraat 22		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	1	Authenticiteit: 2
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 1
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Villa gebouwd in 1912. Woonhuis op samengestelde plattegrond. Op gemetselde plint en deels gepleisterd. Uitgevoerd in vernieuwingsstijl met enige elementen in chaletstijl. Thans in gebruik als kapper en woonhuis. Zeer beeldbepalend gelegen aan de kruising met de Brugstraat en tegenover het voormalige gemeentehuis.. In rij met meer karakteristieke bebouwing.		

Torenstraat 33		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	1	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	2	
 Winkel-woning, gebouwd in 1927 als manufacturenzaak. Deels tweelaags en deels eenlaags pand. Van belang vanwege de structuur en de herkenbaarheid van de (voormalige) middenstand aan de Torenstraat. Beeldbepalende hoekligging aan de Torenstraat. Ensemble met nr. 31: een winkelwoning uit dezelfde periode. Na de verkeerskundige aanpassing / afronding eind jaren twintig is deze hoek voorzien van nieuwe bebouwing. De pui is in een latere fase aangepast. Gemetselde schoorsteen is verwijderd.		

Wijkstraat 1 t/m 12		Scheemda
Cultuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Zeldzaamheid: 2
Stedenbouwkundige/ensemble waarde:	3	
 Zes dubbele woningen. Huurwoningen gebouwd in 1917 en toen met name bewoond door lagere middenklasse. Eenlaags woonhuis onder kap met wolfseinden en voorzien van verhoogde risaliet in de voorgevel voorzien van topgevel. Met kenmerken van vernieuwingsstijl. Ensemble van zes dubbele woningen. Beeldbepalend gelegen aan de Wijkstraat in tuindorpachtige setting. Zeldzaam voorbeeld van seriematige sociale woningbouw.		

4. Waarderingscriteria

Het object of complex wordt aangemerkt als karakteristiek voor de gemeente Oldambt op grond van de volgende criteria:

Cultuurhistorische waarde, met als leidraad:

- het belang van het object / complex als bijzondere uitdrukking van een lokale culturele, sociaal-economische, maatschappelijke en/of wetenschappelijke ontwikkeling;
- het belang van het object / complex als uitdrukking van een emotionele band of beleving van de bewoners met het gebied.

Architectuurhistorische waarde, zich uitend in één of meer van de volgende punten:

- het belang van het object / complex voor de geschiedenis van de architectuur van het exterieur;
- het belang van het object / complex voor het oeuvre van een architect, stedenbouwkundige of ontwerper;
- het belang van het object / complex vanwege de esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
- het belang van het object / complex vanwege bijzonder materiaalgebruik, detaillering en constructie van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
- het belang van het object / complex vanwege het innovatieve karakter als uitdrukking van een technische of typologische ontwikkeling.

Stedenbouwkundig-landschappelijke/ensemble waarde, met als leidraad:

- de betekenis van het object / complex vanwege de situering en de ruimtelijke relaties met de omgeving;
- de betekenis van het object / complex als essentieel onderdeel of representant van een groter geheel, dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en/of stedenbouwkundig-landschappelijk van belang is.

Authenticiteit:

- de betekenis van het object / complex vanwege de authenticiteit van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
het belang van het object / complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de rurale omgeving of directe omgevingsruimte.

Zeldzaamheid:

- het belang van het object / complex vanwege de architectonische, stedenbouwkundig-landschappelijke, bouwtechnische, typologische en/of functionele zeldzaamheid in het gebied van de gemeente Oldambt.

Score

Per criterium kunnen de objecten tot drie punten scoren:

0 punten	geen waarde
1 punt	aanwezig
2 punten	relevant
3 punten	specifiek

5. Overzicht Rijksmonumenten Scheemda

Monumentnummer: 33068
Kerklaan 30 9679 AE te Scheemda
Kerk

Monumentnummer: 33069
Kerklaan 55 9679 AD te Scheemda
Pastorie

Monumentnummer: 33070
Kerklaan 104 9679 AH te Scheemda
Woonhuis

Monumentnummer: 522107
Oosterstraat 11 9679 KJ te Scheemda
Rentenierswoning

Monumentnummer: 522089
Oosterstraat 17 9679 KJ te Scheemda
Koetshuis

Monumentnummer: 522088
Oosterstraat 26 9679 KM te Scheemda
Villaboerderij

Monumentnummer: 33072
Oosterstraat 49 9679 KK te Scheemda
Boerderij

Monumentnummer: 522114
Oosterstraat 53 9679 KL te Scheemda
Dwarshuisboerderij

Monumentnummer: 33073
Oosterstraat 55 9679 KL te Scheemda
Boerderij

Monumentnummer: 522104
Stationsstraat 2 9679 ED te Scheemda
Postkantoor

Monumentnummer: 522109 Rotsburgh
Stationsstraat 64 9679 EE te Scheemda
Woonhuis

Monumentnummer: 522105
Stationsstraat 85 9679 EC te Scheemda
Stationsgebouw

Monumentnummer: 522085
Stationsstraat 86 9679 EG te Scheemda
Villaboerderij

Monumentnummer: 522086
Bij Stationsstraat 86 9679 EG te Scheemda
Stookhut

Monumentnummer: 500769 Strokartonfabriek
de Toekomst II
Toekomstkade 2 9679 TV te Scheemda
Fabrieksgebouw

Monumentnummer: 33077
Torenstraat 2 9679 BP te Scheemda
Kerk en toren

Monumentnummer: 521458
Torenstraat 14 9679 BP te Scheemda
Herenhuis met stal en koetshuis

Monumentnummer: 33074
Torenstraat 18 9679 BP te Scheemda
Woonhuis

Monumentnummer: 33075
Torenstraat 20 9679 BP te Scheemda
Woonhuis

6. Bronnenlijst

Literatuur

- D. Glazenborg, *Scheemda in oude ansichten*, Zaltbommel 1971
- P. Harkema, M.H. Panman, *Monumenten Inventarisatie Project; Gemeentebeschrijving Scheemda*
- J.P. Koers, *Scheemda*, Scheemda 1984
- Ronald Stenvert, e.a. *Monumenten in Nederland, Groningen*, Zwolle 1998
- Stichting boerderijenboek 'Wold-Oldambt', *De boerderijen in het 'Wold-Oldambt'; Scheemda, Midwolda, Ekamp, Meerland, Heiligerlee, Westerlee, Meeden: deel I*, Scheemda 1997

Websites

- www.beeldbankgroningen.nl
- www.hisgis.nl/hisgis/gewesten/groningen/groningen
- www.topotijdreis.nl