



## RAADSBESLUIT

**Registratienr:** 23int00215  
**Onderwerp:** Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meisterholt 1 te Didam'

De raad van de gemeente Montferland;

Voorgenomen het voorstel van burgemeester en wethouders van .....2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meisterholt 1 te Didam'

Overwegende:

- dat het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meisterholt 1 te Didam' de bouw van een vrijstaande woning en een woongebouw met 2 wooneenheden mogelijk maakt in het kader van functieverandering naar wonen';
- dat hiertoe een oppervlakte van 3.170 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt en het agrarisch bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij wordt verwijderd;
- de akoestische situatie op de locatie noodzaakt tot behoud van enkele bestaande gebouwen op de locatie, alsmede de bouw van een nieuwe loods (ten behoeve van de bouw en stalling van praalwagens) als geluidsafschermdende gebouwen;
- dat hiermee wordt gewaarborgd dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning en te bouwen woongebouw de maximale ontheffingswaarde niet overschrijdt;
- burgemeester en wethouders hogere grenswaarden hebben vastgesteld voor de gevels van de nieuw te realiseren woning en het woongebouw daar waar deze de voorkeursgrenswaarde overschrijdt;
- het bestemmingsplan voorziet in regels welke ter plaatse van de nieuwe woning en het nieuwe woongebouw blijvend een akoestisch aanvaardbare situatie garanderen;
- dat kopers van een kavel op de locatie volledig bekend zijn met de akoestische situatie (omstandigheden) op de planlocatie en de bouw- en gebruiks(on)mogelijkheden, beperkingen en verplichtingen die daaruit voortvloeien op de locatie en deze bewust aanvaarden;
- dat de locatie op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast;
- dat er voorts geen ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere belemmeringen zijn welke zich tegen vaststelling van het bestemmingsplan verzetten;
- het ontwerp van het bestemmingsplan gedurende vanaf 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023 ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- dat de regels van het ontwerp bestemmingsplan enige ambtshalve bijstelling (verduidelijking en aanscherping) behoeven op een wijze zoals opgenomen in de van dit besluit inherent onderdeel uitmakende bijlage;
- dat er geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld nu dit plan geen exploitatiekosten met zich meebrengt voor de gemeente;
- dat met voornoemd voorstel en de daarbij behorende bescheiden volledig kan worden ingestemd;

Gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

### BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meisterholt 1 te Didam' met identificatienummer NL.IMRO.1955.bplgbgbfwomeih01-on01 (met inbegrip van de voorgestelde ambtshalve aanpassingen) met de bijbehorende bestanden vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

's-Heerenberg, 30 maart 2023

De raad van de gemeente Montferland,  
de griffier, de voorzitter,

A.A. Meijer

H.H. de Vries

# Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	: Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meisterholt 1 te Didam'
<b>Portefeuillehouder</b>	: wethouder J.R. Mos
<b>Opsteller</b>	: L. Bosch
<b>Datum</b>	: 10-2-2023
<b>Registratienummer</b>	: 23int00209

**Advies College raadsvoorstel agenderen voor:** Beeldvorming

**Te nemen besluit:**

- 1) instemmen met de ambtshalve aanpassingen in de regels t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan;
2. vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meisterholt 1 te Didam' met inbegrip van ambtshalve aanpassingen;
- 3) geen exploitatieplan vaststellen.

**Samenvatting:**

Vanaf 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meisterholt 1 te Didam' (identificatienummer NL.IMRO.1955.bplgbgbfwodimeih01-on01). Het bestemmingsplan maakt een nieuwe vrijstaande woning en een woongebouw met 2 wooneenheden mogelijk in het kader van functieverandering naar wonen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan met inbegrip met enkele ambtshalve aanpassingen in de regels worden vastgesteld.

Didam, 14 februari 2023  
Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,  
drs. M.J.J. Wagener

de burgemeester,  
H.H. de Vries

**Bijlagen:**

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meisterholt 1 te Didam'
2. Concept raadsbesluit
3. Informatiedocument

## Aanleiding:

Vanaf 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meisterholt 1 te Didam' (identificatienummer NL.IMRO.1955.bplgbgbfwodimeih01-on01). Het bestemmingsplan maakt een functieverandering naar wonen mogelijk op de voormalige agrarische bedrijfslocatie Meisterholt 1 te Didam welke voorheen in gebruik was voor intensieve veehouderij. Op de locatie wordt 3.170 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Het plan maakt de bouw van een nieuwe vrijstaande woning mogelijk, alsmede de bouw van een woongebouw met 2 kleinere wooneenheden van maximaal 400 m<sup>3</sup> per wooneenheid.

Onderstaand is de erfinrichting weergegeven welke met het vast te stellen bestemmingsplan wordt gefaciliteerd. De nieuwe situatie voorziet in een compact en gezamenlijk erf waar de nieuw te bouwen woning en het woongebouw met de voorzijde op zijn georiënteerd. De locatie wordt via één inrit ontsloten op de Meisterholt.



De akoestische situatie op de locatie vormt een belangrijk aandachtspunt. Akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat de maximaal toegestane ontheffingswaarde (53 dB) op basis van de Wet geluidhinder op de nieuw te bouwen woning en het nieuw te bouwen woongebouw niet wordt overschreden wanneer:

1. De bestaande woning Meisterholt 1 als geluidsafschermend gebouw blijvend in stand worden gehouden;
2. De daarbij behorende vrijstaande schuur (voormalige paardenstal/berging van 160 m<sup>2</sup>) blijvend als geluidsafschermend gebouw in stand wordt gehouden;
3. Een nieuwe geluidsafschermende loods (A op bovenstaande afbeelding)) wordt opgericht met een hoogte van 6 meter en oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.

Aanvankelijk waren wij enkel enkel bereid om via een twee-staps-strategie medewerking te verlenen aan het plan. Daarbij zou eerst de planologische mogelijkheid moeten worden verkregen voor de bouw van de loods nu eerst daarmee een situatie op de locatie kon worden bewerkstelligd waarbij de maximale ontheffingswaarde niet zou worden overschreden. Vervolgens zou na vaststelling van de noodzakelijke hogere grenswaarden medewerking kunnen worden verleend aan een bestemmingsplan dat de bouw van de woning en het woongebouw mogelijk maakt.

Gelet op de tijd die dit met zich mee zou brengen voor aanvrager, alsmede gelet op de kosten was dit voor aanvrager geen wenselijke situatie.

Er is daarom bekeken onder wel omstandigheden alsnog medewerking kon worden verleend aan een bestemmingsplan dat zowel de oprichting van de geluidsafschermdende loods, als de bouw van de woning en het woongebouw ineens mogelijk maakt.

Medewerking via één bestemmingsplanprocedure dat zowel de bouw van de wagenbouwloods als de gevraagde woningen in één en hetzelfde plan mogelijk maakt, zou uitsluitend denkbaar zijn wanneer vooraf door huidige eigenaar volledig zou worden aangegeven en zou worden vastgelegd wat hij doet (zich oplegt) en nalaat om ter plaatse van de te bouwen woning en wooneenheden blijvend een wettelijk aanvaardbare situatie te garanderen. Daartoe behoort niet alleen een opsomming van de te nemen maatregelen om dit te bewerkstelligen en een opsomming van zaken die niet zijn toegestaan en daarom moeten worden nagelaten, maar ook hoe hij de naleving hiervan waarborgt, hoe hij aspirant kopers van kavels binnen het plangebied daarover informeert en hoe hij regelt dat deze aspirant kopers de maatregelen en beperkingen aanvaarden en de daaruit voortvloeiende verplichtingen overnemen.

Van groot belang is dat belangstellenden voor een woonkavel op de locatie voorafgaand aan de koop volledig van de omstandigheden op de locatie, de bouw- en gebruiks(on)mogelijkheden, beperkingen en verplichtingen op de hoogte zijn. Zij moeten ermee bekend zijn dat de nieuwe woning en het woongebouw op de locatie eerst dan kunnen worden gebouwd dan nadat de loods (welke uitsluitend mag worden opgericht en gebruikt als loods voor bouw en stalling van carnavalswagens) volledig is gebouwd met de juiste geluidsafschermdende werking voor de nieuwe woning en het woongebouw. Zij moeten ermee bekend zijn dat zij ook dan nog geluidshinder van de snelweg kunnen ervaren, maar dat ook het gebruik van de afschermdende wagenbouwloods an sich enige hinder kan opleveren. Zij moeten ermee bekend zijn dat zij zelf geen aanvullende geluidsafschermdende voorzieningen op eigen terrein/erf mogen plaatsen.

Een toekomstig eigenaar van de kavel met de daarop de te behouden bestaande woning en het daarbij te behouden bijgebouw, moet op voorhand volledig duidelijk zijn dat deze die gebouwen niet mag slopen om blijvend de noodzakelijk geluidsafschermdende werking voor de achterliggende woningen te garanderen. De toekomstig eigenaar van de nieuwe loods moet eveneens volledig duidelijk zijn dat deze de loods niet mag slopen en uitsluitend mag laten gebruiken door carnavalsgroepen voor de bouw en stalling van praalwagens.

Het opgestelde informatiedocument geeft duidelijkheid en maakt inzichtelijk wat van de huidige eigenaar en opvolgende eigenaren wordt verwacht om ter plaatse blijvend een akoestisch leefbare situatie te behouden. Een en ander is doorvertaald in een realisatieovereenkomst die wij met eigenaar hebben gesloten.

Huidige eigenaar en aanvrager van de functieverandering verplicht zich hiermee ook om de aspirant kopers volledig te informeren over de akoestische situatie op de locatie, de bouw- en gebruiks(on)mogelijkheden, beperkingen en verplichtingen op een kavel. Op voorhand zijn al concept verkoopovereenkomsten voor de kavels opgesteld welke aspirant kopers volledige duidelijkheid moeten bieden in geval van aankoop van een kavel. Het informatiedocument en de realisatieovereenkomst tussen gemeente en huidig eigenaar worden daarbij als bijlage opgenomen. De verplichtingen in de realisatieovereenkomst werken bij verkoop van een kavel in het plangebied door op opvolgende verkrijgers. Aspirant kopers aanvaarden de bouw- en gebruiks(on)mogelijkheden, verplichtingen en beperkingen volledig wanneer zij tot aankoop van een kavel besluiten.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die waarborgen dat de loods uitsluitend kan worden gebouwd voor de bouw en stalling van praalwagens ten behoeve van de carnaval. De woning en het woongebouw kunnen niet eerder worden gebouwd dan nadat de loods met de vereiste geluidsafschermdende werking tot stand is gekomen. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

In de regels van het bestemmingsplan is ook nadrukkelijk opgenomen dat de bestaande woning, het bestaande vrijstaande bijgebouw bij die woning en de nog te bouwen loods niet mogen worden gesloopt ten einde op de gevels van de daarachter te bouwen woningen blijvend een akoestisch aanvaardbaar niveau te waarborgen dat de onlangs door ons vastgestelde ontheffingswaarden niet overschrijdt.

Als een strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt aangemerkt het gebruik van de woningen voor bewoning voor zover de maximaal toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden. Dit wordt voorkomen doordat toekomstig eigenaar van de bestaande woning, het bestaande bijgebouw en de loods de verplichtingen naleven die deze bij aankoop van de kavel heeft aanvaard. De toekomstig eigenaren van de kavels zijn op grond van de regels in het plan eveneens verplicht om uitvoering te geven aan het landschappelijk inpassingsplan/beplantingsplan.

Gelet op het informatiedocument en de realisatieovereenkomst (die beide onderdeel zijn van de koop/verkoopovereenkomsten voor de kavels) kan er voor toekomstig eigenaren/gebruikers geen enkel misverstand bestaan over wat er op de locatie wel en niet mogelijk is. Verwacht mag dan ook worden dat hiermee blijvend een aanvaardbare situatie in het plangebied kan worden geborgd en dat er geen situatie ontstaat welke met het bestemmingsplan in strijd is.

#### **Overweging:**

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. Wel geven de huidige regels in het ontwerp bestemmingsplan aanleiding tot enige optimalisatie/verduidelijking. Een en ander is in het vast te stellen exemplaar van het bestemmingsplan met een gele markering in de regels weergegeven. Het bewerkstelligen en het behoud van een akoestisch en ruimtelijk aanvaardbare situatie op de locatie is daarmee in de regels van het bestemmingsplan op goede wijze gewaarborgd.

Toekomstig eigenaren van een kavel in het plangebied zijn volledig op de hoogte van de bouw- en gebruiks(on)mogelijkheden, verplichtingen en de beperkingen op de kavels nu zij voorafgaand aan de koop daarover reeds volledig zijn geïnformeerd. Ook de koop-/verkoopovereenkomsten voor de verschillende kavels zelf geven hierin volledige duidelijkheid. Het informatiedocument en de realisatieovereenkomst met eigenaar zijn daarin als bijlage opgenomen. Met aankoop van de kavel aanvaarden kopers de bouw- en gebruiks(on)mogelijkheden, beperkingen en verplichtingen op de aan te kopen kavel volledig. De verantwoordelijkheid voor het behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt voor een belangrijk deel neergelegd bij de nieuwe kaveleigenaren in het gebied. Zij zien hier gezamenlijk op toe. De eigen verantwoordelijkheid sluit aan bij de intenties van de nieuwe Omgevingswet. Nu wij onlangs de hogere grenswaarde hebben vastgesteld, kan daarmee nu ook het bestemmingsplan worden vastgesteld dat de gevraagde ontwikkeling mogelijk maakt.

#### **Wettelijke grondslag en/of kader:**

Het bestemmingsplan maakt functieverandering naar wonen mogelijk op de locatie Meisterholt 1 te Didam. Aangezien het initiatief niet volledig in overeenstemming is met de wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering naar wonen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' is uw raad bevoegd gezag tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Reeds eerder hebben wij de noodzakelijke hogere grenswaarden vastgesteld.

#### **Afstemming:**

N.v.t.

#### **Financiën:**

De kosten voor het opstellen van het plan worden gedekt via de legesverordening. Tevens is met aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten, waarmee deze zich verplicht om eventuele uit het initiatief voortvloeiende planschade volledig te zullen betalen. De uitvoeringskosten komen eveneens volledig voor rekening van aanvrager/opvolgende eigenaren. Daarbij gaat het ook om de kosten voor het realiseren van een bluswatervoorziening en een pompput voor de verwerking van afvalwater.

#### **Participatie en communicatie:**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De beëindiging van een intensieve veehouderij leidt tot vermindering van geurhinder in de omgeving.

#### **Uitvoering en evaluatie:**

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient door huidige eigenaar eerst invulling te worden gegeven aan de bouw van de afschermdende loods. Eerst na de volledige afronding van die loods kan worden overgegaan tot de bouw van de nieuwe vrijstaande woning en het woongebouw. Huidig aanvrager/eigenaar zorgt dat opvolgende verkrijgers en gebruikers volledig bekend zijn met de omstandigheden op de locatie, de bouw- en gebruiks(on)mogelijkheden, beperkingen en verplichtingen. Deze worden doorvertaald in de koop-/verkoopovereenkomsten met kopers.

## **Buitengebied, herziening Meisterholt 1 Didam**



## Inhoudsopgave Regels

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3 Wonen	13
Artikel 4 Wonen - Woongebouw	18
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>21</b>
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	23
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 8 Overgangsrecht	25
Artikel 9 Slotregel	26

### Bijlagen bij de regels

<b>Bijlage 1</b>	<b>Erfinrichtingsplan Meisterholt 1 te Didam</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Bepantingsplan Meisterholt 1 te Didam</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Verkavelingsplan Meisterholt 1 te Didam</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Te bouwen en in stand te houden wagenbouwloods</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Staat van bedrijfsactiviteiten</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Akoestisch onderzoek</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Besluit hogere grenswaarde</b>

## Regels





# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. plan:  
het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Meisterholt 1 Didam
- b. bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1955.bplgbgbfwodimeih01-va01 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- c. 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;
- d. aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. aan- of uitbouw:  
een bijbehorend bouwwerk zijnde, een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- f. afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels:  
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- g. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- h. bedrijf aan huis:  
het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in de woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie in overwegende mate en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. In ieder geval wordt hieronder niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een horecabedrijf, een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het bedrijf kan worden aangemerkt, een seksbedrijf of een bedrijf in de prostitutie, in welke vorm dan ook. Hieronder wordt wel verstaan een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang;
- i. bed and breakfast:  
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie in een woning of bedrijfswoning, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed and breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- j. beroep aan huis:  
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, financieel, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, persoonlijk, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie in overwegende mate en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. In ieder geval wordt hieronder niet verstaan: het voeren van een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het beroep kan worden aangemerkt, of een seksbedrijf of een beroep in de prostitutie, in welke vorm dan ook;

- k. **bestaand:**
  - 1. ten aanzien van bebouwing:  
bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan rechtens aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning;
  - 2. ten aanzien van gebruik:  
het gebruik van grond en opstallen, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- l. **bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- m. **bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- n. **bevoegd gezag:**  
het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wet van 6 november 2008, staatsblad 496);
- o. **bijgebouw:**  
een bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij de woning **of wooneenheid** behorend vrijstaand of aangegebouwd gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte niet zijnde een (tunnel)kas of daarmee gelijk te stellen bouwwerk, dat niet voor bewoning is bestemd en naar aard en omvang ondergeschikt is aan de woning **of wooneenheid**. Een bijgebouw kan tevens inpandig zijn;
- p. **bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- q. **bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- r. **bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- s. **bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel;
- t. **bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- u. **bouwwerk:**  
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- v. **buitenwerks gevelvlak:**  
de buitenmuur van een gebouw inclusief de daaraan gebouwde aanbouwen en uitbouwen;
- w. **dakoverstek:**  
het deel van het dakvlak dat uitsteekt buiten de gevel;
- x. **dakvlak:**

- een hellend vlak in een dak;
- y. detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt tevens verstaan verkoop via het internet, waarbij sprake is van publieksgerichte activiteiten in de vorm van een showroom en/of een afhaalpunt voor consumenten;
- z. evenement:  
verplaatsbare georganiseerde gebeurtenis die meestal publiek is, maar ook besloten kan zijn;
- aa. functieverandering:  
het veranderen van de functie van gebouwen op een perceel, waarbij een nieuwe functie wordt gerealiseerd, dan wel het oprichten van nieuwe bebouwing na sloop welke bebouwing een andere functie heeft dan de gesloopte bebouwing;
- ab. gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, niet zijnde een overkapping als bedoeld onder sub aj;
- ac. hoofdgebouw:  
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- ad. horeca:  
hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting met bijbehorende voorzieningen, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen; onder horeca is in ieder geval niet begrepen een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen betaling;
- ae. hergebruik:  
gebruik van een bestaand gebouw voor nieuwe doeleinden omdat het gebouw zijn oorspronkelijke functie heeft verloren;
- af. huishouden:  
één of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- ag. indelingslijn:  
een als zodanig op de verbeelding aangewezen lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering;
- ah. inpandig bijgebouw:  
een in het, qua uitstraling en bestemming, belangrijkste deel van het hoofdgebouw ondergebracht bijgebouw (met uitzondering van de zolderruimten boven de woonruimte), waaronder tevens wordt begrepen de ruimte op de verdieping die als zodanig is aan te merken en voor zover deze ruimte niet rechtstreeks vanuit de woonruimte toegankelijk is;
- ai. nutsvoorzieningen:  
bouwwerken en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

- aj. overdekt terras/overkapping:  
een dak op palen (of daarmee vergelijkbare constructiedelen) zoals een carport dat minimaal aan twee zijden niet van wanden is voorzien, dan wel ten minste aan 1 zijde geheel én ten minste aan 1 zijde overwegend open is indien aangebouwd of onderdeel van het dak of dakvlak van een woning, woongebouw of een bijgebouw. Voor zover sprake van een vrijstaande overkapping of terras, is het betreffende bouwwerk uitgevoerd met maximaal 2 wanden of een gedeelte daarvan. Een overdekt terras/overkapping wordt niet aangemerkt als gebouw. Ook een niet door palen (of vergelijkbaar constructiedeel) ondersteunde doortrekking van het dak/dakvlak buiten de buitenwerkse gevelvlakken wordt als zodanig aangemerkt;
- ak. peil:  
1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;  
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld. Hierbij dient te worden uitgegaan van de oorspronkelijke hoogte van het bouwperceel;  
3. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.
- al. perceel:  
een bij het Kadaster geregistreerd stuk grond;
- am. seksbedrijf:  
een inrichting waarin bedrijfsmatig, of in de vorm alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen, dan wel in enige vorm erotisch-pornografische werkzaamheden worden uitgevoerd. Hieronder wordt begrepen:  
1. seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;  
2. sekswinkel: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;
- an. vloeroppervlakte:  
de totale binnenwerks gemeten oppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;
- ao. voorgevel:  
de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt. In geval van een functieveranderingslocatie de gevel welke overeenkomstig de opgenomen oriëntatie van de woning/het woongebouw in de erfinrichtingsschets als zodanig moet worden aangemerkt;
- ap. voorgevelrooilijn:  
denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan;
- aq. vrijgekomen/vrijkomende/voormalige agrarische bebouwing (VABs):  
alle legale (bedrijfs) gebouwen die in het verleden aan het oorspronkelijk gebruik zijn onttrokken of nog zullen worden onttrokken m.u.v. kassen of daarmee gelijk te stellen gebouwen. Hiertoe behoort tevens een door calamiteit verwoest gebouw voor zover deze legaal aanwezig was en voor zover het verzoek tot functieverandering is ingediend binnen 2 jaar na de dag waarop het gebouw teniet is gegaan;

- ar. wonen:  
huisvesting van (het huishouden van) één persoon;
- as. woning:  
een gebouw dat dient voor de huisvesting van (het huishouden van) één persoon (of twee, indien er sprake is van een zelfstandige inwoningsituatie);
- at. wooneenheid:  
een zelfstandige woonruimte in een bestaand of nieuw gebouw dat dient voor de huisvesting van (het huishouden van) één persoon, tot stand gekomen als gevolg van functieverandering naar wonen, waarop specifieke planologische voorwaarden van toepassing zijn;
- au. woongebouw:  
een hoofdgebouw, tot stand gekomen als gevolg van functieverandering naar wonen, waarin meerdere wooneenheden ondergebracht kunnen worden en dat in geval van nieuwbouw is voorzien van een enkelvoudige hoofdvorm én een enkelvoudig en beeldbepalend dakvlak;
- av. zelfstandige inwoningsituatie:  
een een situatie waarbij de woning wordt bewoond door twee huishoudens (of: meer dan één huishouden), waarbij de desbetreffende woongedeelten beschikken over alle voorzieningen die benodigd zijn om een zelfstandig huishouden te voeren, met dien verstande dat:

#### Algemeen

1. het exterieur van het gebouw de uiterlijke verschijningsvorm heeft of blijft behouden van een enkele woning (waarbij er in geen geval sprake mag zijn van een tweede hoofdentree); De hoofdentree is de entree welke gelet op de verschijningsvorm van de woning kennelijk als belangrijkste toegang c.q. voordeur tot de woning moet worden aangemerkt;

#### Indien sprake van een bestaande woning

1. in geval van een aanbouw (uitbreiding van de woning) ten behoeve van de zelfstandige inwoningsituatie, waarbij gedeeltelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande woning, deze aanbouw zich bevindt op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de bestaande woning;
2. in geval van een aanbouw van een volledige zelfstandige wooneenheid aan de bestaande woning, deze zich bevindt op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de bestaande woning en deze onderdeel uitmaakt van de hoofdbouw, waarbij de kapconstructie van de aanbouw inhaakt op de kapconstructie van de bestaande woning;
3. de gescheiden woongedeelten direct aan elkaar grenzen en niet zijn gekoppeld door middel van een ondergeschikt tussenlid dan wel inpandige bijgebouwen;

#### Indien sprake van volledige nieuwbouw

1. de beide woongedeelten altijd in de hoofdbouwmassa zijn ondergebracht;
2. de gescheiden woongedeelten direct aan elkaar grenzen en niet zijn gekoppeld door middel van inpandige bijgebouwen;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. de inhoud van een woning of wooneenheid:  
boven de begane grondvloer, of, voor zover de begane grondvloer niet overeenkomt met peil, boven peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of harten van scheidingsmuren) en (denkbeeldige) dakvlakken, met inbegrip van erkers, dakkapellen en soortgelijke delen, en met inbegrip van voor bewoning bestemde ruimten boven de verdiepingsvloer buiten de buitenwerkse gevelvlakken;
  1. tot de inhoud van de woning/wooneenheid worden niet gerekend overdekte terrassen, luifels en overkappingen buiten de buitenwerkse gevelvlakken, voor zover die onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak, en inpandige bijgebouwen, waaronder tevens de ruimte boven de inpandige bijgebouwen voor zover die ruimte niet rechtstreeks vanuit de woning/wooneenheid bereikbaar is, geen onderdeel van de woning/wooneenheid vormt en daarmee als behorend bij het inpandig bijgebouw is aan te merken;
  2. onder de begane grondvloer, of, voor zover de begane grondvloer niet overeenkomt met peil, onder peil, aanwezige constructiedeel of -delen worden niet meegerekend, voor zover die zijn gelegen binnen de denkbeeldig doorgetrokken buitenwerkse gevelvlakken (en/of harten van scheidingsmuren) én voor zover niet rechtstreeks buiten de woning bereikbaar via een hellingbaan, trap of soortgelijke toegang;
- f. dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- g. dakvlak-gevelverhouding:  
de hoogte van het dakvlak (bouwhoogte - goothoogte) gedeeld door de hoogte van de gevel (goothoogte - peil);
- h. de oppervlakte van een inpandig bijgebouw:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en buitenzijde van inpandige scheidingsmuren met de (bedrijfs)woning of wooneenheid. Voor zover sprake is van een verdieping direct boven het inpandig bijgebouw die tevens als inpandig bijgebouw is aan te merken, wordt deze niet bij de oppervlakte meegeteld voor dat gedeelte dat direct boven de oppervlakte van het inpandig bijgebouw op de begane grondvloer is gesitueerd;
- i. de oppervlakte van een bijgebouw:  
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 met dien verstande dat tot de oppervlakte van bijgebouwen niet worden gerekend overdekte terrassen, luifels en overkappingen buiten de buitenwerkse gevelvlakken, voor zover die onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een bijgebouw of een (bedrijfs)woning;

Tot de oppervlakte van een bijgebouw wordt eveneens niet gerekend een onderkeldering voor zover die is gelegen binnen de denkbeeldig doorgetrokken buitenwerkse gevelvlakken van het bijgebouw én voor zover niet rechtstreeks buiten het bijgebouw bereikbaar via een hellingbaan, trap of soortgelijke toegang;

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, luchtbehandelingskasten, schoorstenen, liftschachten, installaties, gevel- en kroonlijsten, luifels, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrenzen en de aangegeven maximale bouwhoogten, niet meer dan 1 m bedraagt;





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een beroep aan huis;
- c. bed and breakfast;
- d. cultureel medegebruik (bouwruimte en stallingsruimte voor praalwagens t.b.v. de carnaval) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-cultureel medegebruik' (sw-cm);
- e. opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaaren voertuigen, uitsluitend in vrijkomende, vrijgekomen en/of voormalige agrarische gebouwen zoals die voor wat betreft omvang en uitstraling aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan met dien verstande dat het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-cultureel medegebruik' (sw-cm) uitsluitend mag worden gebruikt als bouw- en stallingsruimte voor praalwagens;
- f. de instandhouding van de bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-bestaand woonhuis' (sw-bwh);
- g. groenvoorzieningen en houtopstanden van landschappelijke betekenis (onderdeel van de landschappelijke inpassing) ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- h. de instandhouding van de in overeenstemming met Bijlage 2 Beplantingsplan Meisterholt 1 te Didam aangebrachte groenvoorzieningen en houtopstanden, ter plaatse van de aanduiding 'groen';

met de daarbij behorende:

- i. tuinen;
- j. erven en terreinen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-verbijzondering erf' (sw-ve) (verbijzondering erf) de gronden niet dienen te worden aangemerkt als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht;
- k. ontsluiting/inrit.

#### 3.2 Bouwregels

Algemeen

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. indien een bouwvlak is opgenomen dienen gebouwen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. (ver-)bouwwerkzaamheden die voorzien in wijziging en/of aanpassing van gebouwen ten behoeve van de opslagfunctie als genoemd in lid 3.1 sub f e zijn niet toegestaan;
- c. bouwkundige voorzieningen zijn toegestaan ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties uitsluitend daar waar dit op grond van lid 3.6.1 Zelfstandige inwonings situatie, toegestaan kan worden en wordt toegestaan.

Voor het (ver)bouwen van een woning gelden de volgende regels:

- d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>3</sup>, dan wel tot maximaal de bestaande inhoud voor zover deze meer bedraagt dan 800 m<sup>3</sup>;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bestaand woonhuis' (sba-bwh) is uitsluitend de bestaande woning toegestaan. Verbouw daarvan is toegestaan voor zover dit niet leidt tot een hogere geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-nieuwe woning' (sw-nw) en op de gevels van het nieuw te bouwen woongebouw

- binnen de bestemming 'wonen-woongebouw' dan zoals opgenomen in het besluit hogere grenswaarde in Bijlage 7 Besluit hogere grenswaarde bij deze regels, hetgeen met nader onderzoek dient te worden aangetoond en met in achtneming van het bepaalde in sub f;
- f. de goot- en bouwhoogte van de woning ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bestaand woonhuis' (sba-bwh) mogen niet meer mag bedragen dan resp. 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedraagt én met in achtneming van het bepaalde onder sub e;
  - g. de bouw van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-nieuwe woning' (sw-nw) is uitsluitend toegestaan voor zover:
    1. alle gebouwen zijn gesloopt voor zover deze geen onderdeel uitmaken van de nieuwe situatie zoals opgenomen in Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Meisterholt 1 te Didam bij deze regels;
    2. het ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-carnavalsloods' (sba-cl) op te richten gebouw volledig overeenkomstig Bijlage 4 Te bouwen en in stand te houden wagenbouwloods tot stand is gekomen en afgerond én;
    3. de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning overeenkomstig Bijlage 7 Besluit hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
    4. de goot- en bouwhoogte van de woning niet meer bedragen dan resp. 3,5 m en 9 m;
    5. de dakvlak-gevelverhouding niet minder bedraagt dan 1:1, waarbij de dakhelling minimaal 30 en maximaal 50 graden bedraagt.

Voor het bouwen van (in pandige) bijgebouwen gelden de volgende regels:

- h. binnen het bestemmingsvlak voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-bestaand woonhuis' (sw-bwh) zijn bijgebouwen uitsluitend toegestaan:
  1. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bestaand vrijstaand bijgebouw' (sba-bvb) met inachtneming van het bepaalde onder sub i;
  2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-carnavalsloods' (sba-cl) met inachtneming van het bepaalde onder sub j;
  3. voor zover het betreft het bestaande in pandige bijgebouw in de bestaande woning ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bestaand woonhuis' (sba-bwh);
- i. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bestaand vrijstaand bijgebouw' (sba-bvb) is uitsluitend het bestaande vrijstaande bijgebouw toegestaan. Verbouw daarvan is uitsluitend toegestaan voor zover:
  1. met onderzoek is aangetoond dat dit niet leidt tot een hogere geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning binnen het bestemmingsvlak voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-nieuwe woning' (sw-nw) en het nieuw te bouwen woongebouw binnen de bestemming 'wonen-woongebouw', dan zoals opgenomen in Bijlage 7 Besluit hogere grenswaarde bij deze regels, hetgeen met nader akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond;
  2. de oppervlakte niet wordt vergroot;
  3. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 resp. 6 meter, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte wanneer deze meer bedraagt.
- j. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-carnavalsloods' (sba-cl) is uitsluitend een loods ten behoeve van de bouw en stalling van praalwagens toegestaan met een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> en een goot- en bouwhoogte van maximaal 4,5 resp. 6 meter;
- k. binnen het bestemmingsvlak voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-nieuwe woning' (sw-nw) is uitsluitend een in pandig bijgebouw toegestaan dan wel een aan de woning aangebouwd bijgebouw;
- l. de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen binnen het bestemmingsvlak voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-nieuwe woning' (sw-nw) bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- m. in geval van een aangebouwd bijgebouw binnen het bestemmingsvlak voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-nieuwe woning' (sw-nw) mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte van de woning zoals aangegeven onder 3.2 sub g. Ook in geval van een in pandig bijgebouw geldt de maatvoering zoals weergegeven onder 3.2 sub g als maximaal toegestaan.

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

- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan met uitzondering van overkappingen aan de woning en uitsluitend voor zover onderdeel van het dak\* of

dakvlak.

*\* Overkappingen als onderdeel van een horizontale doortrekking van het dak buiten de buitenwerkse gevelvlakken, zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze geen steun vinden op palen of andere constructieve bouwdelen, dan wel deze zich bevinden op maximaal 2 meter uit het buitenwerks gevelvlak.*

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub a ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met maximaal 2 meter, mits:

1. met akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning **ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-nieuwe woning'** overeenkomstig Bijlage 7 Besluit hogere grenswaarde, niet wordt overschreden, een en ander ongeacht het gegeven of de betreffende gevel doof wordt uitgevoerd, danwel dat achter deze gevel een niet-geluidgevoelige ruimte wordt of is ingericht;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Meisterholt 1 te Didam

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a.
  1. het (gedeeltelijk) slopen van de bestaande woning ter plaatse van de **bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bestaand woonhuis'** (sba-bwh), en/of het bestaande bijgebouw ter plaatse van de **bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bestaand vrijstaand bijgebouw'** (sba-bvb), en/of de gebouwde loods ter plaatse van de **bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-carnavalsloods'** (sba-cl);
  2. het aanleggen van grondwallen/aarden wallen;
  3. het verwijderen van beplanting, al dan niet voorzien van de aanduiding 'groen', voor zover onderdeel van het beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 Beplantingsplan Meisterholt 1 te Didam bij de regels.
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a onder 1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen. Onder onevenredige afbreuk wordt in ieder geval verstaan:
  1. het (gedeeltelijk) slopen van de onder a bedoelde gebouwen, met als gevolg dat de maximaal toegestane ontheffingswaarde van 53 dB (maximale ontheffingswaarde) op de gevels van de woning ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van wonen-nieuwe woning'** (sw-nw) en het woongebouw binnen de bestemming 'wonen-woongebouw' wordt overschreden;
  2. het aanleggen van grondwallen/aarden wallen.
- c. geen omgevingsvergunning is vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van de realisering van beplanting en/of erfverharding, overeenkomstig het erfinrichtingsplan en beplantingsplan zoals opgenomen in **bijlage** Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Meisterholt 1 te Didam resp. Bijlage 2 Beplantingsplan Meisterholt 1 te Didam bij deze regels.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de woning ter plaatse van de **bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bestaand woonhuis'** (sba-bwh) en ter plaatse van de aanduiding

- 'specifieke vorm van wonen-nieuwe woning' (sw-nw) ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie;
- b. het bewonen van de woning binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-nieuwe woning' (sw-nw) voor zover de geluidsbelasting op de gevels van deze woning de maximaal vastgestelde ontheffingswaarde van 53 db overschrijdt (ongeacht het gegeven of een gevel al dan niet doof wordt uitgevoerd);
  - c. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een beroep aan huis indien:
    - 1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
    - 2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
    - 3. buitenopslag plaatsvindt;
    - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
  - d. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis;
  - e. het gebruik van de nieuwe loods ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-cultureel medegebruik' (sw-cm) als regulier bijgebouw dan wel voor andere activiteiten dan het bouwen en stallen van praalwagens, alsmede voor zover het gebruik:
    - 1. mede betreft een gebruik voor het houden van feesten en partijen en andere horeca-gerelateerde activiteiten;
    - 2. mede betreft een gebruik als nachtverblijf;
    - 3. leidt tot onveilige situaties;
    - 4. niet plaatsvindt met gesloten deuren en ramen.
  - f. het gebruik van de buitenruimte bij de loods ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-carnavalsloods' (sba-cl) anders dan als erf bij de woning;
  - g. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
  - h. het niet of niet volledig voorzien in de effectuering van de beplanting en de centrale erfverharding overeenkomstig Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Meisterholt 1 te Didam en Bijlage 2 Beplantingsplan Meisterholt 1 te Didam bij deze regels:
    - 1. binnen het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-bestaand woonhuis' (sw-bwh), binnen één jaar na de bouw van de loods ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-carnavalsloods' (sba-cl);
    - 2. binnen het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-nieuwe woning' (sw-nw) binnen één jaar na de bouw van de woning;
  - i. het niet voorzien in een duurzame instandhouding van de onder sub h bedoelde beplanting (waaronder de groenvoorzieningen en houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'groen') en de centrale erfverharding na de realisatie daarvan.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Zelfstandige inwonings situatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwonings situatie, mits aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden.

#### 3.6.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 sub d ten behoeve van het vestigen van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 5 Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis (binnen de bebouwing) wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt en parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals

- reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies;
  - h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
  - i. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;
  - j. niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-cultureel medegebruik'.

## Artikel 4 Wonen - Woongebouw

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. groenvoorzieningen en houtopstanden van landschappelijke betekenis ter plaatse van de aanduiding 'groen';

met de daarbij behorende:

- c. tuinen;
- d. erven en terreinen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-verbijzondering erf' (sw-ve) (verbijzondering erf) de gronden niet dienen te worden aangemerkt als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

### 4.2 Bouwregels

voor het bouwen van het woongebouw gelden de volgende regels:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouw van een woongebouw is uitsluitend toegestaan voor zover;
  1. alle gebouwen zijn gesloopt voor zover deze geen onderdeel uitmaken van de nieuwe situatie zoals opgenomen in Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Meisterholt 1 te Didam bij de regels;
  2. het ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-carnavalsloods' (sba-cl) op te richten gebouw volledig overeenkomstig Bijlage 4 Te bouwen en in stand te houden wagenbouwloods tot stand is gekomen en is afgerond én;
  3. de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe woongebouw overeenkomstig Bijlage 7 Besluit hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
  4. de goot- en bouwhoogte van het woongebouw niet meer bedragen dan resp. 3,5 m en 9 m;
  5. de dakvlak-gevelverhouding niet minder bedraagt dan 1:1, waarbij de dakhelling minimaal 30 en maximaal 50 graden bedraagt;
  6. uitsluitend het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden (ter plaatse van de aanduiding maximaal aantal wooneenheden) is toegestaan;
  7. de inhoud van de afzonderlijke wooneenheden niet meer bedraagt dan 400 m<sup>3</sup>;
  8. uitsluitend inpandige bijgebouwen zijn toegestaan met dien verstande dat deze duidelijk fysiek zijn gescheiden van de wooneenheden, de oppervlakte daarvan per wooneenheid niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup> en waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan de goot- en bouwhoogte van het woongebouw.

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

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan met uitzondering van overkappingen aan het woongebouw en uitsluitend voor zover onderdeel van het dak\* of dakvlak.

*\* Overkappingen als onderdeel van een horizontale doortrekking van het dak buiten de buitenwerkse gevelvlakken, zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze geen steun vinden op palen of andere constructieve bouwdelen, dan wel deze zich bevinden op maximaal 2 meter uit het buitenwerks gevelvlak.*

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub a ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met maximaal 2 meter, mits:

1. met akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van het woongebouw overeenkomstig Bijlage 7 Besluit hogere grenswaarde, niet wordt overschreden, een en ander ongeacht het gegeven of de betreffende gevel dof wordt uitgevoerd, danwel dat achter deze gevel een niet-geluidgevoelige ruimte wordt of is ingericht;

2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Meisterholt 1 te Didam

#### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 4.1 bedoelde gronden de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a.
  1. het aanleggen van grondwallen/aarden wallen;
  2. het verwijderen van beplanting al dan niet voorzien van de aanduiding 'groen' voor zover onderdeel van het beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 Beplantingsplan Meisterholt 1 te Didam bij de regels
- b. en omgevingsvergunning als bedoeld in sub a onder 1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen. Onder onevenredige afbreuk wordt in ieder geval verstaan:
  1. het aanleggen van grondwallen/aarden wallen.
- c. geen omgevingsvergunning is vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van de realisering van beplanting en/of erfverharding, overeenkomstig het erfinrichtingsplan en beplantingsplan zoals opgenomen in **bijlage** Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Meisterholt 1 te Didam resp. Bijlage 2 Beplantingsplan Meisterholt 1 te Didam bij deze regels.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het bewonen van een wooneenheid voor zover de geluidsbelasting op de gevels van deze wooneenheid de maximaal vastgestelde ontheffingswaarde van 53 dB overschrijdt (ongeacht het gegeven of een gevel al dan niet doof wordt uitgevoerd);
- b. het gebruik van wooneenheden ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie;
- c. het gebruik van (gedeelten van) het woongebouw voor de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijf aan huis;
- d. het gebruik van in pandige bijgebouwen voor bewoning;
- e. het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke inpassing/versterking en de centrale erfverharding overeenkomstig Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Meisterholt 1 te Didam en Bijlage 2 Beplantingsplan Meisterholt 1 te Didam bij deze regels, binnen één jaar na de bouw van het woongebouw.





## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling**

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 6 Algemene gebruiksregels**

### **6.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik in strijd met deze regels wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik van de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van seksbedrijven;
- b. het gebruik van de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van een evenement;
- c. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval;
- d. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

## Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en mits de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van het woongebouw binnen de bestemming 'wonen-woongebouw' en op de gevels van de nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-nieuwe woning' overeenkomstig Bijlage 7 Besluit hogere grenswaarde, niet wordt overschreden, bij een omgevingsvergunning afwijken van deze planregels:

- a. indien er afwijkingen zijn ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen welke noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- b. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages. Deze afwijking geldt niet voor maten met betrekking tot:
  1. de inhoud van wooneenheden;
- c. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde (al dan niet ondergrondse) bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdruk- regelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten van motorbrandstoffen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m en de inhoud, voor zover boven peil, niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 8 Overgangsrecht

#### 8.1 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 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 onder a. een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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.

#### 8.2 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 onder 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 onder a, na de 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. Het bepaalde onder 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.

## **Artikel9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meisterholt 1 te Didam'.

# Informatiedocument functieverandering naar wonen Meisterholt 1 Didam

## Verzoek functieverandering

Namens de heer Ketels (huidig eigenaar van de agrarische bedrijfslocatie Meisterholt 1) heeft 't Bonte Paard advies een verzoek ingediend voor een functieverandering naar wonen op de locatie Meisterholt 1 te Didam. Het verzoek ziet op de oprichting van een nieuwe vrijstaande woning, een woongebouw met 2 wooneenheden en de bouw van een wagenbouwloods voor carnavalsgroepen. Hiertoe worden alle bestaande voormalige dierstallen op de locatie gesloopt. Uitsluitend de bestaande woning en een daarbij behorend bijgebouw blijven behouden.

Onderstaand is beoogde erfinrichting weergegeven. Voor de nieuwe situatie is ieder geval van belang dat er sprake is van één compact en gezamenlijk erf waar de woning en de wooneenheden met de voorzijde op zijn georiënteerd. De inrichtingsschets voorziet in maximaal één toegangsweg op de Meisterholt die alle woningen in de nieuwe situatie via het gemeenschappelijke erf ontsluit.



Inrichtingsschets nieuwe situatie



### *Akoestische situatie plangebied*

Omdat de locatie is gelegen op korte afstand van de Rijksweg A18, wordt de maximaal toegestane geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning en de wooneenheden zonder nadere maatregelen op deze locatie fors overschreden. De gemeente is op functieveranderingslocaties zeer terughoudend in situaties waarin de maximaal toegestane geluidsbelasting wordt overschreden. In eerder beleid is aangegeven dat de geluidsbelasting op de gevel van een nieuwe woning in het kader van functieverandering zonder meer zou moeten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Op functieveranderingslocaties zou te allen tijde zonder nadere maatregelen sprake moeten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In een later stadium is de hogere grenswaarde in het functieveranderingsbeleid alsnog mogelijk gemaakt. De geluidsbelasting op een gevel bedraagt daarmee maximaal 53 dB. Aan zaken als 'dove' gevels om daarmee een gevel in het kader van de Wgh niet geluidsgevoelig te maken, wil de gemeente geen medewerking verlenen. De maximaal toegestane belasting op een gevel (al dan niet doof uitgevoerd) bedraagt 53 dB. Ook aan zaken als afscherpende geluidsvoorzieningen in de vorm van geluidsschermen of aarden wallen wenst de gemeente op functieveranderingslocaties om bovengenoemde redenen geen medewerking te verlenen.

In de situatie Meisterholt 1 is namens huidige eigenaar/aanvrager berekend dat op de gevels van de nieuwe woning en wooneenheden blijvend een akoestisch aanvaardbaar klimaat kan worden bewerkstelligd, waarbij de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet wordt overschreden, wanneer:

1. hij de bestaande voormalige bedrijfswoning duurzaam in stand houdt;
2. hij het bestaande bijgebouw bij de bestaande woning duurzaam in stand houdt;
3. hij een schuur van 200 m<sup>2</sup> opricht t.b.v. de wagenbouw door carnavalsgroepen welke blijvend in stand wordt gehouden.

### *Medewerking gemeente*

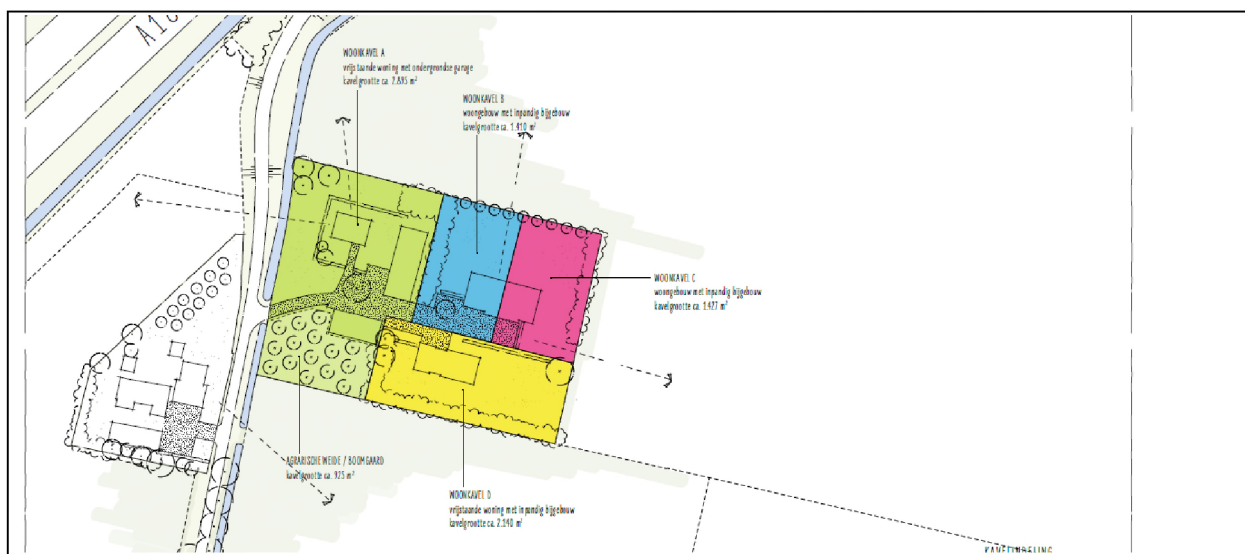
De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan deze bijzondere situatie. Immers is de te slopen oppervlakte op de locatie ruim voldoende om de wagenbouwloods voor carnavalsgroepen mogelijk te maken en wordt als gevolg van de oprichting van die loods in combinatie met het behoud van de bestaande woning en het daarbij bestaande bijgebouw, deze maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet overschreden. De gemeente wenst feitelijk enkel medewerking te verlenen via een twee-staps-strategie wanneer huidig eigenaar en aanvrager eerst de planologische mogelijkheid verkrijgt voor de bouw van de loods om na de bouw van deze loods vervolgens de planologische mogelijkheid te verkrijgen voor de bouw van de nieuwe woning en de nieuwe wooneenheden aan de achterzijde. In dat geval is namelijk de loods gebouwd en is er op voorhand sprake van een situatie die voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Dit vergt echter twee langdurige en kostbare procedures. De gemeente is echter onder voorwaarden ook bereid om een en ander direct in één bestemmingsplan mogelijk te maken. De gemeente is daarbij ook van oordeel dat in dat geval de woning en de wooneenheden feitelijk al mogelijk worden gemaakt in het plan terwijl nog geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op het moment van vaststellen van het plan is de wagenbouwloods immers nog niet gerealiseerd en wordt er op de woonkavels niet voldaan aan de maximaal toegestane geluidsbelasting. Hoewel bepaalde zaken via voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden (zo kan worden vastgelegd dat de nieuwe woning en de wooneenheden eerst dan kan worden gebouwd dan nadat de loods volledig tot stand is gekomen) is de gemeente van oordeel dat partijen die in dit plangebied een kavel willen verwerven ook zeer goed van de omstandigheden op de locatie en de beperkingen op de hoogte moeten zijn. In koopovereenkomsten die in dit geval vooraf aan de gemeente moeten worden verstrekt, wordt belangstellenden volledig duidelijkheid gegeven omtrent de bijzondere omstandigheden, (on)mogelijkheden en beperkingen en verplichtingen.

## Informatiedocument

Om belangstellenden voor de kavels in het plangebied goed te informeren inzake de omstandigheden, de (on)mogelijkheden en beperkingen op de kavels en de specifieke verplichtingen is dit document opgesteld. Dit document vormt de basis voor de realisatieovereenkomst die door de gemeente met de huidige eigenaar wordt aangegaan. In de realisatieovereenkomst gaat huidig eigenaar jegens de gemeente verplichtingen aan die eveneens doorwerken op toekomstig eigenaren of zakelijk gerechtigden bij verkoop van de kavels. Belangstellenden dienen daar vooraf goed van op de hoogte te zijn en niet pas in een laat stadium te worden geconfronteerd met een overeenkomst of verplichtingen in een bestemmingsplan waarmee zij niet bekend waren. Belangstellenden worden daarom met dit document door eigenaar en de gemeente vooraf volledig geïnformeerd over de bijzondere situatie, omstandigheden en do's en dont's in het plangebied en de verschillende afspraken en verplichtingen. Belangstellenden kunnen daarbij dan zelf de keuze maken of zij deze bijzonderheden aanvaarden en tot aankoop besluiten.

## Verkavelingstekening

Op de locatie is sprake van een bijzondere situatie. De bouw van een loods is (vooraf) noodzakelijk om op kavels aan de achterzijde enerzijds een woongebouw met 2 wooneenheden en anderzijds een nieuwe vrijstaande woning met inpandig bijgebouw mogelijk te maken. De locatie van de nieuwe loods is nauwkeurig vastgelegd, hetgeen eveneens geldt voor de locatie van het te bouwen woongebouw en de vrijstaande woning. Dit om zowel een compacte erfsituatie te waarborgen, maar ook om te voorkomen dat de nieuwe loods niet de vereiste geluids-afschermende werking biedt en de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning en wooneenheden alsnog de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschrijdt. Om het plan overeenkomstig het erfinrichtingsplan te realiseren, is er duidelijke verkavelingstekening opgesteld die aangeeft welke kavel belangstellenden kunnen kopen en welke verplichtingen ten aanzien van erfinrichting hun dit oplegt. De onderstaande verkavelingstekening vormt het vertrekpunt voor het vastleggen van de bestemmingsvlakken in het bestemmingsplan, alsmede de bouwvlakken voor het toekomstige woongebouw en de toekomstige vrijstaande woning. Huidig eigenaar wordt via de realisatieovereenkomst verplicht zich te houden aan deze onderstaande verkavelingstekening (uitzondering voor kavel A). Dat betekent dat ook belangstellenden deze situatie aanvaarden wanneer zij tot aankoop van een kavel over gaan. Toekomstig eigenaren dienen gezamenlijk eigenaar te worden van de toegangsweg en het gemeenschappelijk erf ten einde een blijvende bereikbaarheid van de verschillende woonkavels en de carnavalsloods te waarborgen.



## *Waarborgen van een aanvaardbaar akoestisch klimaat op gevels van de op te richten woning en wooneenheden*

Zoals blijkt uit de verkavelingstekening, behoren de geluids-afschermende gebouwen (die moeten waarborgen dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB op de gevels van de op te richten woning en wooneenheden niet wordt overschreden) niet tot de kavels bij deze nieuw op te richten woning en wooneenheden. Dit betekent dat toekomstig eigenaren/bewoners van de nieuwe woning en de wooneenheden zelf geen invloed hebben op het waarborgen van een aanvaardbare akoestische situatie op hun kavel. Om ter plaatse een situatie te waarborgen die zowel wettelijk voldoet, maar die de toekomstige bewoners ook blijvend een aanvaardbaar leefklimaat biedt, dienen verplichtingen en zekerheden te worden opgelegd voor wat betreft de bouw van de loods, alsmede de blijvende instandhouding daarvan én de blijvende instandhouding van de bestaande woning en het daarbij behorende bijgebouw als geluids-afschermende gebouwen. Deze verplichtingen zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst tussen gemeente en eigenaar die als bijlage aan dit informatiedocument is gekoppeld. In de realisatieovereenkomst is opgenomen dat de loods moet worden gebouwd overeenkomstig het bepaalde in het daarvoor aangeleverde akoestisch onderzoek en de technische gegevens aangaande de loods. De loods wordt (geluids)geïsoleerd en gesloten uitgevoerd en is met de voorzijde georiënteerd op de Meisterholt. Het gebouw heeft een bouwhoogte van 6 meter en een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Een en ander is in de realisatieovereenkomst en daarbij behorende bijlagen nauwkeurig beschreven. Het is belangstellenden voor de woonkavels bekend dat de vrijstaande woning en het woongebouw niet eerder kunnen worden opgericht dan nadat de loods volledig op de juiste wijze tot stand is gekomen en afgerond. Belangstellenden aanvaarden dit volledig wanneer zij overgaan tot aankoop van de kavel. De koop/koopovereenkomst dienaangaande verschaft volledige duidelijkheid over deze situatie. Voor zover de loods niet binnen een nader overeen te komen termijn is gebouwd, kunnen kopers hun koopovereenkomst ontbinden.

De huidige eigenaar van de locatie is op leeftijd en wil zijn woonkavel (A) met woning en bijgebouw mogelijk op korte termijn verkopen. Met de gemeente wordt in de realisatieovereenkomst overeengekomen dat huidige eigenaar zijn locatie in ieder geval niet eerder verkoopt dan nadat deze de noodzakelijk te bouwen loods volledig op de overeengekomen wijze heeft gerealiseerd.

De gemeente houdt er rekening mee dat huidige eigenaar zijn woonkavel A gesplitst wenst te verkopen, waarbij de woning met bijbehorend bijgebouw gesplitst wordt verkocht van de nieuwe wagenbouwloods. Nieuwe eigenaren zijn via dit informatiedocument en de realisatieovereenkomst volledig op de hoogte van de instandhoudingsverplichtingen van de betreffende gebouwen, alsmede het toegestane gebruik van de wagenbouwloods. Sloop en herbouw van deze gebouwen wordt niet toegestaan. Verbouw wordt enkel toegestaan voor zover dit niet leidt tot minder geluids-afschermende werking van deze gebouwen, hetgeen vooraf met onderzoek moet worden aangetoond.

De nieuwe eigenaar van de wagenbouwloods wordt volledig geïnformeerd inzake de omstandigheden en beperkingen, die op de loods en het gebruik daarvan van toepassing zijn. De nieuwe loods mag uitsluitend worden gebruikt door carnavalsgroepen om hun praalwagens te bouwen en te stallen. De loods heeft een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en moet doorlopend ruimte bieden aan 2 carnavalsgroepen (elk 100 m<sup>2</sup>). De huurprijs per 100 m<sup>2</sup> is vastgesteld op € 1.000,- per jaar exclusief kosten voor gebruik van nutsvoorzieningen (water en stroom). In geval van huuropzegging door een carnavalsgroep wordt de ruimte onder dezelfde condities onverwijld aangeboden aan een nieuwe groep.

De bouwactiviteiten c.q. werkzaamheden dienen door de carnavalsgroepen met gesloten ramen en deuren plaats te vinden. Feestjes en partijen zijn niet toegestaan en ook werkzaamheden of activiteiten op het buitenterrein bij de loods zijn niet toegestaan. Een gebruik van de loods als reguliere opslagruimte wordt evenmin toegestaan. Dit is opgenomen in de huurovereenkomst tussen huidig eigenaar en carnavalsgroepen welke een bijlage vormt bij de opgestelde realisatieovereenkomst.

De huurovereenkomst gaat in geval van eigendomsoverdracht van de loods over op de nieuwe eigenaar die daarmee volledig instemt. Doordat carnavalsgroepen verplichtingen op zich nemen in de huurovereenkomst aangaande het gebruik van het terrein kan onevenredige hinder door activiteiten en werkzaamheden van de carnavalsgroepen naar de achterliggende woonkavels worden voorkomen.

Toekomstige bewoners zijn daarmee bekend en kunnen carnavalsgroepen dan wel de eigenaar van de loods daar ook op aanspreken. Ook in het bestemmingsplan is als sluitstuk opgenomen dat een bepaald gebruik van de loods (bijvoorbeeld voor feesten/partijen) door carnavalsgroepen of een gebruik als regulier bijgebouw of opslagruimte niet is toegestaan.

In de bijlagen bij de realisatieovereenkomst zijn tevens de koop/verkoopovereenkomsten opgenomen voor de woonkavel van huidig eigenaar (A), alsmede voor de mogelijk afgesplitst te verkopen loods. Alle partijen zijn daarmee op voorhand bekend met de omstandigheden en de (on)mogelijkheden en beperkingen op de verschillende kavels. In geval van aankoop aanvaarden belangstellenden voor de kavels deze volledig. De instandhoudingsverplichting van de gebouwen vanuit de realisatieovereenkomst werkt via een kettingbeding door op opvolgende eigenaren met dien verstande dat zowel nieuwe eigenaren als huidige eigenaar (ook na eigendomsoverdracht) door de gemeente kunnen worden aangesproken op het nakomen van de verplichtingen.

#### *Geluidsbelasting op de nieuwe woning en wooneenheden*

In het geval volledig wordt voldaan aan de voorwaarden in de realisatieovereenkomst, waarbij zowel de nieuwe wagenbouwloods volledig op de juiste wijze is opgericht als de blijvende instandhouding van de loods, de bestaande woning en het daarbij behorende bijgebouw volledig is gegarandeerd en geborgd, wordt de mogelijkheid in het bestemmingsplan geboden om zowel de vrijstaande woning als het woongebouw te bouwen. Echter blijft ook dan van belang dat belangstellenden voor de woonkavels zich ervan bewust zijn dat de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer over de Rijksweg A18 op enkele gevels hoog is en dat zij in geval van aankoop t.z.t. hiervan geluidshinder kunnen ondervinden, evenals van het gebruik van de loods door carnavalsverenigingen.

Ten aanzien van het gebruik van de wagenbouwloods worden -zoals hierboven vermeld- duidelijke afspraken vastgelegd tussen huidige eigenaar en huurders van de loods ten einde onevenredige hinder zoveel mogelijk te beperken. De huurovereenkomst is als bijlage opgenomen bij de realisatieovereenkomst. Belangstellenden voor de woonkavels zijn daar ook volledig van op de hoogte. Belangstellenden aanvaarden deze eventuele hinder die zij op hun woonkavel en de daarbij behorende buitenruimte kunnen ondervinden volledig. Zij zijn ermee bekend dat zij geen mogelijkheden hebben om afschermdende voorzieningen in de vorm van geluidsschermen of aarden wallen te realiseren om het geluid terug te dringen. Ook dienen zij rekening te houden met de beperkte bouwmogelijkheden op de woonkavels. Eventueel kunnen bewoners ervoor kiezen om de gevel welke een hoge geluidsbelasting heeft, 'doof' uit te voeren dan wel daarachter een ruimte te realiseren wel niet geluidsgevoelig is. Dat neemt niet weg dat ook in dat geval de gemeente geen hogere belasting toestaat op de gevels van de nieuwe woning of wooneenheden die de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschrijdt.

### *Beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden nieuwe woonkavels*

De belangstellenden voor de woonkavels B, C en D zijn bekend met de beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden op de woonkavels. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'wonen-woongebouw' die samenvalt met de begrenzing van de gezamenlijke kavels B en C, wordt een bouwvlak opgenomen die de oprichting van een woongebouw mogelijk maakt met minimaal en maximaal 2 wooneenheden en inpandige bijgebouwen.

De inhoud van de afzonderlijke wooneenheden binnen het woongebouw bedraagt maximaal 400 m<sup>3</sup> en de oppervlakte aan inpandige bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup> per wooneenheid. Tussen het woongedeelte en het inpandig bijgebouw dient sprake te zijn van een duidelijke scheidingsmuur. Belangstellenden voor de woonkavels zijn ermee bekend dat het niet is toegestaan om de inpandige bijgebouwen bij de inhoud van de woonruimte te betrekken. Belangstellenden voor de woonkavels zijn er eveneens mee bekend dat vergunningsvrij bouwen door de gemeente niet wordt gefaciliteerd en hooguit zeer beperkt mogelijk wordt gemaakt.

Het bestemmingsplan zal inzicht bieden in de uiteindelijke mogelijkheden die nog voor vergunningsvrij bouwen bestaan. In ieder geval wordt de totstandkoming van al dan niet vergunningsvrije vrijstaande bijgebouwen bij de wooneenheden door de gemeente niet mogelijk gemaakt.

De bestemming 'wonen-woongebouw' maakt ook voorts geen bijbehorende bouwwerken mogelijk, anders dan overkappingen als onderdeel van het dak of dakvlak van het woongebouw.

Kavel D wordt in het bestemmingsplan bestemd tot 'wonen' en ook voorzien van een nauwkeurig begrensd bouwvlak. Binnen het bouwvlak wordt de bouw van een vrijstaande woning met uitsluitend een inpandig bijgebouw mogelijk gemaakt. De vrijstaande woning heeft een inhoud van maximaal 880 m<sup>3</sup> en het inpandig bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 110 m<sup>2</sup>. Tussen het woongedeelte en het inpandig bijgebouw dient sprake te zijn van een duidelijke scheidingsmuur. Belangstellenden voor deze kavel D zijn ermee bekend dat het niet is toegestaan om het inpandige bijgebouw bij de inhoud van de woonruimte te betrekken. Belangstellenden voor deze woonkavel zijn er eveneens mee bekend dat vergunningsvrij bouwen niet wordt gefaciliteerd. Het bestemmingsplan zal inzicht bieden in de uiteindelijke mogelijkheden die nog voor vergunningsvrij bouwen bestaan. In ieder geval wordt de totstandkoming van vrijstaande bijgebouwen bij deze woning buiten het opgenomen bouwvlak in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Ook op deze kavel geldt dat bijbehorende bouwwerken, anders dan overkappingen als onderdeel van het dak of dakvlak van het hoofdgebouw, niet mogelijk worden gemaakt.

Eventuele belangstellenden voor de woonkavels zijn hiermee volledig bekend met de (beperkte) bouw- en gebruiksmogelijkheden, welke zij volledig aanvaarden bij aankoop van de kavel. Verplichtingen die gelden vanuit de realisatieovereenkomst tussen huidig eigenaar en de gemeente werken door op toekomstige kopers, die deze onverkort aanvaarden en overnemen. **In de koopovereenkomst voor de woonkavels zijn de verplichtingen vanuit de realisatieovereenkomst op de juiste wijze doorvertaald en is duidelijk inzicht gegeven in de omstandigheden, (on)mogelijkheden, beperkingen en verplichtingen die van belang zijn voor belangstellenden bij de aankoop van deze kavels zoals opgenomen in dit document.** Zo is daarin ook aangegeven dat huidig eigenaar de omstandigheden schept (waaronder de bouw van de loods en de verplichting tot blijvende instandhouding van die loods én de bestaande woning met bijgebouw) die de bouw van de woningen mogelijk maakt. De koop/verkoopovereenkomst voor deze woonkavels vormt een bijlage bij de realisatieovereenkomst. Voor zover een verkoop definitief vormt krijgt, vormt de realisatieovereenkomst tussen gemeente en huidig eigenaar eveneens een onlosmakelijke bijlage bij de definitieve verkoopovereenkomst (akte van levering)

### *Ruimtelijke(landschappelijke) kwaliteit en beeldkwaliteit nieuwe situatie*

Belangstellenden voor de woonkavels is bekend dat zij geen afscherpende voorzieningen op hun kavels mogen realiseren anders dan de beplanting zoals vastgelegd in het beplantingsplan. Deze beplanting moet worden gerealiseerd. In de realisatieovereenkomst is de verplichting voor huidig eigenaar opgenomen dat deze de nieuwe erfinrichting en beplanting in de nieuwe situatie volledig afstemt op de daarbij in de bijlagen opgenomen inrichtingsschets en het bijbehorende beplantingsplan. De inrichting van de kavel A dient daarbij volledig overeenkomstig het erfinrichtingsplan en beplantingsplan te hebben plaatsgevonden binnen één jaar na de afronding van de bouw van de loods.

De belangstellenden voor de woonkavels zijn er eveneens mee bekend dat zij hun kavel dienen in te richten en te beplanten in overeenstemming met de inrichtingsschets en het beplantingsplan. Hiertoe worden als sluitstuk (strijdig)gebruiksregels opgenomen in het bestemmingsplan.

In de koopovereenkomst aangaande de kavels wordt opgenomen dat kopers hun kavels moeten hebben ingericht op een wijze overeenkomstig het erfinrichtingsplan en beplantingsplan, binnen één jaar na de bouw van de woning resp. het woongebouw. De tuinen kunnen naar eigen wens worden ingericht.

Belangstellenden voor de woonkavels zijn er mee bekend dat op functieveranderingslocaties richtlijnen voor beeldkwaliteit van toepassing. Het op te richten woongebouw en de vrijstaande woning dienen te worden uitgewerkt en gebouwd overeenkomstig de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan, hetgeen eveneens als verplichting is vastgelegd in de realisatieovereenkomst. Dat wil zeggen dat de nieuw op te richten gebouwen in ieder geval zijn voor zijn van een enkelvoudige hoofdvorm en een eenvoudig, beeldbepalend en sober dakvlak. De woning en het woongebouw zijn met de voorzijde georiënteerd op het erf. In het bestemmingsplan zijn nadere regels opgenomen inzake dakhelling en dakvlak-gevelverhouding.

### *Overtreding verplichtingen overeenkomst*

Omdat de blijvende instandhouding van de gebouwen van wezenlijk belang is voor het kunnen garanderen van een blijvend aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de woonkavels, is aan de overtreding van deze voorwaarde in de realisatieovereenkomst een boete gekoppeld. De verplichting tot instandhouding, werkt door in geval van eigendomsoverdracht van de woning met bijgebouw dan wel de wagenbouwloods door huidig eigenaar aan nieuwe eigenaar. De huidige eigenaar kan ook in geval van eigendomsoverdracht onverminderd zelf door de gemeente worden aangesproken op het nakomen van de verplichtingen. Verbouw van de in stand te houden gebouwen is overigens wel mogelijk voor zover dit niet leidt tot minder geluids-afschermende werking van deze gebouwen voor de achterliggende woning en wooneenheden. Dit dient vooraf met onderzoek te worden aangetoond.

## *Bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan wordt de kavel met daarop het hoofdgebouw (groen op de verkavelingstekening) bestemd tot 'wonen'. De bestemmingsvlakken voor de nieuwe woning en het woongebouw worden volledig afgestemd op de verkavelingstekening. De bestaande woning, het bijgebouw en de nieuwe loods voor de carnavalsgroepen (sw-cm) worden daarin nauwkeurig vastgelegd met een aanduiding ten einde het duurzaam behoud daarvan ook planologisch te verzekeren. Een gebruik van de wagenbouwloods als regulier bijgebouw door eigenaar is niet toegestaan. Ook een gebruik voor feesten en partijen is een bestemmingsplan strijdig gebruik.

Ook de bouwvlakken voor de nieuwe woning en het nieuwe woongebouw worden nauwkeurig vastgelegd. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan dient door burgemeester en wethouders de noodzakelijke hogere grenswaarde van 53 dB te zijn verleend.

Het woongebouw en de vrijstaande woning mogen niet eerder worden gebouwd dan nadat de wagenbouwloods volledig overeenkomstig ontwerp tot stand is gekomen. Hiervoor wordt een voorwaardelijke bouwverplichting opgenomen.

In het bestemmingsplan wordt het verboden om de bestaande woning en het daarbij behorende bijgebouw, en de wagenbouwloods te slopen. Een strijdig gebruik is het gebruik van de vrijstaande woning en het woongebouw voor bewoning voor zover de maximale ontheffingswaarde van 53 dB op een gevel wordt overschreden (ongeacht het gegeven of deze gevel doof wordt uitgevoerd). Verbouw van de bestaande gebouwen is toegestaan onder voorwaarde dat met onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van minder afschermende werking voor achterliggende woonkavels.

In het bestemmingsplan wordt op de kavels een aanduiding opgenomen welke vergunningsvrij bouwen niet faciliteert.

De bovengenoemde zaken worden mogelijk nog anders of aangevuld nu nog niet exact bekend is op welke wijze het bestemmingsplan voor de locatie vorm krijgt.

7 juli 2022