

Gemeente

Delfzijl

Nummer 12

De raad van de gemeente Delfzijl;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 mei 2013;

besluit:


- I. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- II. Het bestemmingsplan Farmsum met plannummer NL.IMRO.0010.12BP gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de Antwoordnota bestemmingsplan Farmsum d.d. 23 april 2013.

Delfzijl, 23 mei 2013

De raad voornoemd,



voorzitter.
(E.A. Groot)



griffier.
(O. Rijkens)

Portefeuillehouder: wethouder I.J.J. Rijzebol

Onderwerp: Bestemmingsplan Farmsum

Korte inhoud: Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Farmsum' gewijzigd vast te stellen

Delfzijl, 7 mei 2013

Aan de raad

Aanleiding

Actualiseringsverplichting bestemmingsplannen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat bestemmingsplannen uiterlijk op 1 juli 2013 actueel moeten zijn. Dat wil zeggen: bestemmingsplannen mogen dan niet ouder zijn dan 10 jaar. Op dit moment wordt aan de hand van een plan van aanpak hard gewerkt aan de actualisatie van alle bestemmingsplannen die op dit moment nog ouder zijn dan 10 jaar. Gestreefd wordt naar het actueel hebben van deze plannen uiterlijk op de wettelijk gestelde datum. De huidige bestemmingsplannen voor het plangebied van Farmsum zijn inmiddels allemaal meer dan tien jaar oud en moeten dus ook uiterlijk 1 juli 2013 zijn geactualiseerd.

Verouderd vigerend bestemmingsplan

Naast dat er een actualiseringsverplichting is vanuit de Wro, hebben verscheidene locaties verouderde bestemmingen. Om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen worden deze locaties op basis van huidige inzichten bestemd.

Overwegingen

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Farmsum' wordt voor dit plangebied voldaan aan de wettelijke verplichting om met actuele bestemmingsplannen (niet ouder dan 10 jaar) te werken.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Het bestemmingsplan zal overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van 6 weken (van 30 mei 2013 tot en met 10 juli 2013) ter inzage worden gelegd en in het kader van het verplichte overleg ex art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden toegezonden aan belanghebbende (overheids)instanties. Indien er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na ter inzage ligging onherroepelijk en treedt het in werking.

Inspraak/overleg met externen

Het voorontwerpbestemmingsplan is destijds al ter informatie verzonden naar uw raad. Omtrent het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening*. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* toegezonden aan de belanghebbende overheden.

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook het ontwerpbestemmingsplan is destijds ter informatie verzonden naar uw raad.

Het ontwerpbestemmingsplan Farmsum heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013. Gedurende deze termijn zijn er 5 zienswijzen naar voren gebracht, allen ontvankelijk. Ook behoeft het plan een aantal ambtelijke aanpassingen.

Voor alle binnengekomen zienswijzen en de volledige beantwoording daarvan verwijzen wij naar de Antwoordnota bestemmingsplan Farmsum (23 april 2013). Deze antwoordnota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van dit voorstel.

Financiële dekking

Uit het vaststellen van het bestemmingsplan Farmsum volgen geen nieuwe financiële consequenties.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan Farmsum gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de Antwoordnota bestemmingsplan Farmsum d.d. 23 april 2013.

Burgemeester en wethouders van Delfzijl,

burgemeester.
(E.A. Groot)

secretaris.
(P. Leeuw)

Antwoordnota bestemmingsplan Farmsum

23 april 2013

Het besluit 'bestemmingsplan Farmsum' is op 11 december 2012 door ons college genomen. Het besluit is gepubliceerd op 19 december 2012 en heeft van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode 5 zienswijzen ingediend: 3 door overlegpartners en 2 door burgers. Hieronder worden deze zienswijzen weergegeven en beantwoord. Tot slot worden de ambtshalve wijzigingen worden genoemd.

Zienswijze provincie Groningen

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 46.4 van de planregels (Wro-ontheffingszone) is een afwijkingsregeling opgenomen die de mogelijkheid biedt om via een omgevingsvergunning de gronden te gebruiken ten behoeve van verkeer- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. De provincie verzoekt het volgende:

- Indien het doel is om de bestaande karakteristiek van het gebied te beschermen, om dan op grond van artikel 4.5 van de verordening als aanvullende voorwaarde aan deze regeling toe te voegen dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kenmerkende ruimtelijke karakteristieken van Farmsum.

Agrarische bouwwerken

Op grond van artikel 4.19a, lid 5 van de verordening voorziet een bestemmingsplan niet in de mogelijkheid tot het oprichten van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing en bouwwerken buiten de aangewezen agrarische bouwpercelen. Binnen de bestemming Agrarisch wordt het mogelijk gemaakt om bij recht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten een agrarisch bouwperceel te bouwen tot een hoogte van 3 meter (artikel 3.2.2 sub b).

- De provincie verzoekt deze regeling te schrappen en het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming te brengen met artikel 4.19a, lid 5 van de verordening.

Waterkeringszone

Binnen de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk is een afwijkingsregeling (46.6.5) opgenomen die de mogelijkheid biedt om via een omgevingsvergunning bouwwerken te realiseren die ingevolge de

- Het doel is niet zozeer de kenmerkende ruimtelijke karakteristieken te beschermen. Het doel is om bijvoorbeeld ingrepen in de woningvoorraad te kunnen realiseren die in het verleden bijvoorbeeld succesvol zijn ingezet in de Zandplatenbuurt. Denk aan het saneren van woningen ten behoeve van tuin/uitbreidingsruimte/parkeren op eigen erf voor omliggende woningen, met daarbij een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, zoals toevoeging van openbaar groen. Dit vloeit voort uit de Dorpsvisie Farmsum (2010). De aanvullende voorwaarde wordt daarom niet toegevoegd

- Het artikel luidt nu: 'er mogen geen nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing en bouwwerken worden opgericht'. Voorts wijzen wij wel op de ambtshalve wijziging die de bestaande veldschuur bestemd middels een aanduiding.

De regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is nadrukkelijk afgestemd met de waterschappen Noorderzijvest en Hunze en Aa's. De regeling is afgestemd op het voorstel van de waterschappen.

basisbestemming zijn toegestaan, mits vooraf positief advies is ontvangen van het waterschap. Echter, ingevolge artikel 4.10, lid 2, sub a van de verordening is binnen het profiel van de vrije ruimte (5 meter voor stedelijk gebied) in het geheel niet toegestaan nieuwe gebouwen en bouwwerken op te richten anders dan ten dienste van de bestaande of toekomstige primaire waterkering.

- De provincie verzoekt deze afwijkingsregeling nader te clausuleren en het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming te brengen met de verordening.

In de plantoelichting dient gemotiveerd te worden op welke wijze wordt voorkomen dat gebouwen, bouwwerken of gebruik van gronden de functie van de bestaande of toekomstige waterkering in de bebouwingszone nadelig kunnen beïnvloeden (40.10, lid 2 en 3 van de verordening). Deze nadere toelichting ontbreekt in de toelichting.

- De provincie verzoekt het bestemmingsplan op de hiervoor genoemde punten in overeenstemming te brengen met de verordening.

In artikel 46.6.6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de mogelijkheid biedt om het plan te wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk ter plaatse wordt verwijderd. Dit is in strijd met artikel 4.10 van de verordening die regels stelt ter bescherming van de zone.

- De provincie verzoekt de wijzigingsbevoegdheid te schrappen en het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de verordening.

We constateren dat de provincie en waterschap verschillende begrenzings van de primaire kering hanteren. Ook hanteert de provincie strengere beschermingsregels dan het waterschap hanteert.

- Voor de waterkering en de vrijwaringszone wordt een nieuwe regeling in het plan opgenomen. Deze wordt afgestemd op de provinciale omgevingsverordening. In lijn met bovenstaande punt is tevens de afwijkingsmogelijkheid binnen de 5 meter-zone uit de bestemming gehaald. In de vrijwaringszone blijft net als nu een bouwverbod gelden. De afwijkingsmogelijkheden worden afgestemd op de zonering uit de provinciale verordening. Dit betekent dat er in de 5 meter-zone (vrije ruimte) geen afwijkingsbevoegdheid meer zal gelden.

- De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast zoals door de provincie verzocht (paragraaf 4.6).

- De wijzigingsbevoegdheid zal worden verwijderd.

Algemene opmerking waterkeringszone:

Wij hebben moeite met het verbod op de afwijkingsmogelijkheid binnen de 5 meter-zone van de waterkering. Dit beperkt de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Het is immers het waterschap die te allen tijde toestemming moet verlenen en dit zal toetsen. Uit overleg met de provincie blijkt dat er niet kan worden afgeweken van de Provinciale Omgevingsverordening. Wij zien ons dan ook genoodzaakt de afwijkingsmogelijkheid te schrappen en het bestemmingsplan daarmee in overeenstemming te brengen met de Provinciale Omgevingsverordening.

Provinciale vaarwegen

Binnen een zone van in ieder geval 15 meter aan weerszijden van het Oude Eemskanaal mag niet gebouwd worden (Richtlijnen Vaarwegen 2011, Rijkswaterstaat). Op deze gronden mogen zonder toestemming van de vaarwegbeheerder geen obstakels voorkomen of bijkomen die op enigerlei wijze hinderlijk zijn voor de scheepvaart.

- De provincie verzoekt aan de bouwregel zoals opgenomen in artikel 46.7.2 van de planregels toe te voegen dat bij afwijkend gebruik van de gronden tevens een vergunning nodig is van de vaarwegbeheerder.

In het plangebied bevindt zich een bestaande sluiskolk. In het bestemmingplan dient een regeling te worden opgenomen die erin voorziet dat rondom deze sluiskolk een bebouwingsvrije zone van 100 meter worden aangehouden.

- De provincie verzoekt het plan op dit punt aan te passen.

- De planregel is als volgt aangevuld: '..., mits: - bij afwijkend gebruik van de gronden tevens een vergunning van de vaarwegbeheerder ontvangen is.'

- De twee sluizen binnen het plangebied komen beide geen schepen door. Uit navraag bij de provincie blijkt dat per abuis is gerefereerd aan de sluis bij het nieuwe Eemskanaal. Deze ligt op meer dan 100 meter afstand van het plangebied. Het verzoek is dus niet relevant voor dit bestemmingsplan Farmsum.

Zienswijze waterschap Hunze & Aa's

Het waterschap heeft een overzicht ingediend van de zaken die naar hun mening niet of onvoldoende gewijzigd zijn ten opzichte van het voorontwerp:

- Aan de regels van een aantal s aangegeven bestemmingen zou 'water' als medebestemming zijn toegevoegd. Voor de bestemmingen Bedrijf 1, Bedrijf 2, Maatschappelijk – Begraafplaats, Tuinen, Verkeer en Verkeer – Verblijfsgebied is dit echter nog niet gebeurd.
- In de reactienota is aangegeven dat de gemeente akkoord is met de opname van een uitzondering van de omgevingsvergunningplicht voor de dijkbeheerder in de regels voor de bestemming Water – Waterkering. Dit is niet terug te zien in de betreffende regels.
- Onze opmerkingen over de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering zijn niet verwerkt; er staat nog steeds alleen het waterschap Noorderzijvest genoemd.

- 'Water' is toegevoegd aan de bestemmingen Bedrijf 1, Bedrijf 2, Maatschappelijk – Begraafplaats, Tuin, Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied; binnen de bestemming Maatschappelijk is 'groenvoorzieningen en water' nu gesplitst in 'groenvoorzieningen' en 'water'.
- Aan de planregel is nu het volgende toegevoegd: 'tenzij: - de dijkbeheerder deze werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uitvoert'
- In de planregel is '...het waterschap Noorderzijvest' vervangen door: '...het bevoegd gezag, afhankelijk van de ligging het waterschap

<ul style="list-style-type: none"> Op de verbeelding is de juiste ligging van de boezemkade rondom het bedrijf Merema, Eemskanaal 6, 8 en 79 niet verwerkt. In het huidige kaartbeeld wordt de suggestie gewekt dat het terrein beschermd wordt. Wij hebben, namens waterschap Noorderzijlvest, eerder aangegeven dat dit nadrukkelijk niet het geval is. <p>Dan nog een opmerking over nieuw toegevoegde tekst ten opzichte van het voorontwerp:</p> <ul style="list-style-type: none"> Op pagina 24 geeft u met betrekking tot de primaire kering aan: <i>'Het waterschap betreft de hele kustzone bij het realiseren van veiligheid. Het richt zich daarbij met name op de versterking van de rol van het buitendijkse gebied, zoals kwelders, in de kustverdediging.'</i> Wij kunnen de opmerking over de rol van het buitendijkse gebied niet plaatsen: het waterschap richt zich ook op het buitendijkse gebied, en niet met name. Wij verzoeken u de tekst op dit punt aan te passen. 	<p>Hunze en Aa's of Noorderzijlvest.'</p> <ul style="list-style-type: none"> De ligging van de boezemkade is op de plankaart verlegd: de boezemkade loopt nu langs de westelijke zijdes van het terrein in plaats van langs de oostelijke zijdes. 'met name' is vervangen door 'ook'.
Zienswijze Gasunie	
<p>Opname leidingen</p> <ul style="list-style-type: none"> Aan de Hogelandsterweg is op de verbeelding één hartlijn opgenomen, terwijl daar twee leidingen liggen. De Gasunie verzoekt ook de tweede leiding op de verbeelding op te nemen. <p>Buiten beheer zijnde leidingen</p> <p>Op de verbeelding zijn de volgende regionale aardgastranportleidingen opgenomen die buiten beheer zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> o N-509-90-KR-030-1-BB o N-509-02-KR-001-BB <p>Buiten beheer betekent dat er door deze leidingen geen gastransport meer plaatsvindt, dit brengt met zich mee dat de leidingen planologisch niet meer relevant zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> De Gasunie verzoekt daarom deze buiten beheer zijnde leidingen van de plankaart te verwijderen. <p>Planregels</p>	<ul style="list-style-type: none"> De Gasunie heeft de juiste leidingbestanden geleverd. Deze zijn verwerkt op de plankaart. Deze leidingen zijn van de plankaart verwijderd.

- In artikel 40.1 is een bestemmingsomschrijving van de bestemming Leiding – Gas gegeven. De Gasunie verzoekt ons in de bestemmingsomschrijving op te nemen dat voor Leiding – Gas aangewezen gronden ook bestemd zijn voor de bij de hogedrukaardgastransportleiding behorende belemmeringenstrook.
- In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook weergeeft. Een adequaat artikel Leiding – Gas maakt hier onderdeel van uit. De Gasunie verzoekt om artikel 40 zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming Leiding – Gas bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met andere (dubbel)bestemmingen voorrang krijgt.
- De Gasunie verzoekt om artikel 40.3 sub a en b zodanig uit te breiden zodat een afwijking van de bouwregels alleen mogelijk is wanneer de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
- De Gasunie verzoekt de omgevingsvergunningplichtige activiteiten in artikel 40.5.1 als volgt te concretiseren of uit te breiden:
 - Sub a: ‘gesloten wegdek’ te vervangen door ‘oppervlakteverhardingen’
 - Sub c: de zinsnede ‘anders dan normaal spit- en ploegwerk’ verwijderen
- Daarnaast verzoekt de Gasunie de volgende activiteiten aan artikel 40.5.1 toe te voegen:
 - Het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen
 - Het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair
 - Het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, en aanleggen van drainage
 - Het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren
- De planregel is nu opgenomen dat de gronden mede bestemd zijn voor:
 - a. de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hogedrukhoofdaardgastransportleiding in het plangebied; met de daarbij behorende
 - b. belemmeringenstrook.
- Het bij samenvallen voorrang geven aan een (dubbel)bestemming is niet nodig, omdat sowieso aan de regels voor de betreffende bestemming voldaan moet worden. Voorrang verlenen maakt geen verschil, er is tenslotte geen afweging tussen de ene of de andere (dubbel)bestemming. Het verzoek wordt daarom niet verwerkt.
- Aan beide subartikelen is de volgende tekst toegevoegd: ‘..., de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten’.
- Sub a is aldus aangepast.
- Sub c is aldus aangepast. Deze zinsnede was bedoeld om normaal onderhoud niet te belemmeren, maar dat is al geborgd in 41.4.2 ‘Toegestane werkzaamheden’.
- ‘Diepwortelende beplanting’ stond al in de planregel (sub d). ‘Bomen’ is daaraan toegevoegd. De overige punten zijn 1-op-1 als subartikel opgenomen.

<ul style="list-style-type: none"> • Verder verzoekt de Gasunie de volgende uitzonderingen aan artikel 40.5.2 toe te voegen: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten ◦ Die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning • Ook verzoekt de Gasunie de volgende voorwaarden aan artikel 40.5.3 toe te voegen: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden • Ten slotte verzoekt de Gasunie in de volgende bepalingen op te nemen dat advies bij de leidingbeheerder <i>schriftelijk</i> dient te worden ingewonnen (schriftelijkheidsvereiste): <ul style="list-style-type: none"> ◦ 40.3 sub a en b ◦ 40.5.3 	<ul style="list-style-type: none"> • Het artikel is aldus aangevuld. • De volgende zinsnede is aan de planregel toegevoegd: ‘...en indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden’ • ‘Ingewonnen’ is vervangen door ‘op schriftelijke wijze ingewonnen’.
---	---

Zienswijze burger 1

<p>Eemskanaal N.Z. 6 en 8</p> <p>Indiener had eerder gereageerd op het voorontwerp. In onze reactie beantwoordden wij dat aan de bedrijfswoningen aan de Eemskanaal N.Z. 6 en 8 geen Hogere Waarde (Wet geluidhinder) hoeft te worden toegekend. Indiener constateert dat ook voor bedrijfswoningen een HW-procedure gevolgd moet worden en deze ook opgenomen is bij het HW-besluit dat gelijktijdig met het Facetplan Geluidszone ter inzage is gelegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zienswijze omvat het verzoek het bestemmingsplan Farmsum ‘in lijn te brengen’ met het Facetplan Geluidszone en het eerder gegeven antwoord op de reactie op het voorontwerp te herzien. <p>Tevens merkt indiener een typefout op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De verwijzing naar <i>lid 4.1, sub d</i> in artikel 5, lid 5.1 (uitsluiting detailhandel) moet zijn <i>lid 5.1, sub d</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> • Indiener heeft gelijk. Voor deze adressen is inderdaad een HW vastgesteld. Bij deze is het eerder gegeven antwoord dan ook herzien. • De typefout is aangepast.
--	--

Zienswijze burger 2

Eemskanaal N.Z. 23 en 23a/b/c

Indiener geeft aan dat het pand altijd een bedrijfspand is geweest, inclusief uitrit garage en parkeerplaats. Nu is daar echter gevestigd:

- Atelier-galerie Kroonstad op 23
- Kantoor op 23a
- Woningen op 23b en 23c

E.H. Roggenkamp 2

Is nu 'dependance' van atelier-galerie Kroonstad met daarin voorraad voor de exposities.

- De functieaanduiding dienstverlening (dv) is vervangen door de functieaanduiding maatschappelijk (m). Deze functieaanduiding dekt de huidige invulling. Deze aanduiding is toegevoegd aan de planregels voor de hoofdbestemming Wonen – 3D.
- Op dit perceel is de aanduiding maatschappelijk (m) toegevoegd conform het huidige gebruik.

Ambtshalve wijzigingen

Agrarisch

Binnen de bestemming staat een veldschuur, waarvoor een bouwvlak is opgenomen. Dit bouwvlak kwam echter niet terug in de planregels. Deze veldschuur moet echter niet wegbestemd worden.

- De veldschuur is niet langer aangeduid met een bouwvlak, maar met een aanduiding voor een veldschuur. De bestemming is aangevuld met de volgende subplanregel: 'met de daarbij behorende: h. veldschuren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch –veldschuur' (sa-vs). Onder de bouwregels is opgenomen dat deze is toegestaan conform ten hoogste de huidige oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte.

Archeologie

28 maart 2013 (na terinzageligging ontwerp) heeft de gemeenteraad nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Dit heeft geleid tot enkele beperkte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De wijzigingen:

- De vrijgestelde roerdiepte van 0,40 wordt vergroot naar 0,45 in de dubbelbestemming WR-A4.
- Er is een vrijstelling van de omgevingvergunningplicht opgenomen voor ketting- en systematische sleufloze drainage in WR-A4.

Bedrijvenlijst

<p>Een drietal bedrijfscategorieën is uit de bedrijvenlijst verwijderd. Het betreft categorieën die een vergrote kans hebben vervuiling te veroorzaken, die uiteindelijk door het bevoegd gezag gesaneerd moet worden.</p>	<p>De volgende categorieën zijn verwijderd:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vuilophaal, straatreinigingsbedrijven e.d. (9002.1 A)• Gemeentewerven (afvalinzameldepots) (9002.1 B)• Afvalverwerkingsbedrijven: pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen (9002.2 A4)• Afvalverwerkingsbedrijven: verwerking fotochemisch en galvano-afval (9002.2 A7)
<p>Dijkstraat 8 Het bouwvlak van deze woning zit per abuis niet in het bestemmingsplan. Dat is niet correct.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Het bouwvlak staat nu wel op de plankaart.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het agrarisch grondgebruik met uitzondering van bosbouw en houtteelt;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, bodemkundige, archeologische, landschapsecologische, hydrologische en/of natuurwetenschappelijke waarden en de kleinschalige landschapselementen;
- cultuurgrond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zoekgebied natuurvriendelijke oevers' zoekgebied voor natuurvriendelijke oevers;

met daaraan ondergeschikt:

- nutsvoorzieningen;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- wegen en paden;
- sloten en/of andere watergangen; met de daarbij behorende;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daarbij behorende:

- veldschuren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een veldschuur als genoemd in lid 3.1 sub i, met afmetingen van ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de bouwhoogte van perceelafscheidingsen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- er mogen geen nieuwe agrarische bedrijfbebouwing en bouwwerken worden opgericht.

3.3 Nadere eisen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is ten behoeve van:

- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van gronden;

Verwijderd: .

Met opmaak: Lettertype: 10 pt, Nederlands (standaard)

Met opmaak: Uitvullen, Afstand Voor: Auto, Na: Auto, Regelaafstand: Meerdere 1,3 rg, Spatiëring tussen Aziatische en Latijnse tekst aanpassen,

Met opmaak: Lettertype: 10 pt, Nederlands (standaard)

Met opmaak: Lettertype: 10

Met opmaak: Lettertype: 10 pt, Nederlands (standaard)

Met opmaak: Lettertype: 10

Met opmaak: opsommingstekens en

Met opmaak: Lettertype: 10

Met opmaak: Lettertype: 10

Verwijderd: .

Verwijderd: de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwperceel ten hoogste 3,00 m bedragen

Artikel 4 Bedrijf - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' tevens bedrijven behorende tot de categorie 3.1 zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2.' tevens bedrijven behorende tot de categorieën 3.1 en/of 3.2 zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' een verkooppunt van motorbrandstoffen, inclusief de verkoop van lpg.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne' een brandweerkazerne;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning is toegestaan.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens ruimte voor wooneenheden op de verdieping, uitsluitend voor zover het bestaande wooneenheden betreft;

met daarbij behorende:

- f. kantoren;
- g. aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte detailhandel;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. wegen en paden;
- j. water;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

← Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen;
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding weergegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag een bedrijfswoning worden gebouwd met een maximum van één bedrijfswoning per bedrijf;
- c. de goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding weergegeven goot- en/of bouwhoogte, dan wel niet meer dan de goot- en/of bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 70% van het bouwperceel, dan wel niet meer dan de bestaande bebouwingspercentage indien deze meer bedraagt;

Artikel 5 Bedrijf - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van de stalling en/of niet bedrijfsmatig onderhoud van recreatievaartuigen en caravans;
- b. aanlegvoorzieningen ten behoeve van het tijdelijk afmeren van beroepsschepen en het afmeren van recreatievaartuigen;
- c. het aan de wal zetten of van de wal oppakken van hulpmiddelen voor de vaart en/of de functie van schepen die betrokken zijn bij hydrografische werkzaamheden;
- d. een watersportwinkel met een oppervlakte van maximaal 150 m²;
- e. horecavoorzieningen, gericht op de watersport, met een oppervlakte van maximaal 150 m²;
- f. kantoren ten behoeve van het beheer van de gronden overeenkomstig de onder a tot en met e bedoelde bestemmingen;
- g. ten hoogste twee bedrijfswoningen;
- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. water.

Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

In de bestemming zijn niet begrepen:

- geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen;
- detailhandel, met uitzondering van detailhandel als genoemd in lid 5.1, sub d;
- bedrijven, voor zover deze zijn genoemd in een hogere categorie dan categorie 3.1 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijven;
- verladen, op- en overslag van bulk- en stukgoederen zoals zand, grind, vis en dergelijke;
- seksinrichtingen.

Verwijderd: 4

Verwijderd: voorzover

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ten hoogste 50% van binnen het bouwvlak gelegen gronden mag worden bebouwd;
- b. de goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding weergegeven goot- en/of bouwhoogte, dan wel niet meer dan de goot- en/of bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. per bestemming mogen niet meer dan twee bedrijfswoningen worden gebouwd;
- d. de bedrijfswoningen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits deze op ten minste 3 m uit de erfscheiding worden geplaatst.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 15 Maatschappelijk

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water.

Verwijderd: en

Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van één gebouw per bestemmingsvlak ten behoeve van onderhoud en beheer met een maximum van 50 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding weergegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. de maximaal te bebouwen oppervlakte per bouwperceel bedraagt 100% dan wel niet meer dan het op de verbeelding weergegeven bebouwingspercentage.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat 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 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

15.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

Artikel 16 Maatschappelijk - Begraafplaats

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
- b. gebouwen ten behoeve van de begraafplaats
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zoekgebied natuurvriendelijke oevers' zoekgebied voor natuurvriendelijke oevers;

met daarbij behorende:

- c. voorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen en waterlopen;
- f. water;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

← Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er wordt uitsluitend gebouwd ten behoeve van het binnen deze bestemming toegestane gebruik;
- b. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding weergegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidings ten hoogste 2 meter mag bedragen.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 19 Tuin

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. water.

Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen en overkappingen

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

Bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 19 lid 2.1:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel van op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de breedte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- b. artikel 19 lid 2.2:
voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. water;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overdekt parkeren', ruimte voor een overdekte parkeerplaats;

← Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

met dien verstande dat:

- f. behoudens verbeteringen met het oog op de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast het wegprofiel wat betreft de ligging, de breedte van rijbanen en het aantal rijstroken zo veel mogelijk blijft gehandhaafd;
- g. in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen zoals bermbeplanting, bushaltes en dergelijk begrepen zijn.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de realisatie van een overdekte parkeerplaats is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overdekt parkeren';
 2. gebouwen ten behoeve van het openbare nut zijn toegestaan tot een maximum van 30 m;
- b. de bouwhoogte van nutsgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van verkeer

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedraagt.

Artikel 22 Verkeer - Verblijfsgebied

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage' garageboxen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. overige parkeer- en groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. bergingen;

met dien verstande dat:

- h. behoudens verbeteringen met het oog op de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast het wegprofiel wat betreft de ligging, de breedte van rijbanen en het aantal rijstroken blijft gehandhaafd;
- i. in de bestemming zijn de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen zoals bermbeplanting, bushaltes en dergelijk begrepen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. garageboxen zijn toegestaan;
 2. gebouwen ten behoeve van het openbare nut zijn toegestaan tot een maximum van 30 m²;
- b. De bouwhoogte van garageboxen en nutsgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van verkeer

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

← Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

Artikel 25 Water - Waterkering

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterkering in de vorm van dijken;
- b. de instandhouding, het onderhoud en de bescherming van de dijk en daarbij behorende voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bordes' ruimte voor een bordes;

met daaraan ondergeschikt:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - overdekt parkeren' ruimte voor een overdekte parkeerplaats;

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de realisatie van een overdekte parkeerplaats is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overdekt parkeren';
- b. een bouwdeel ten behoeve van de bestemming 'gemengd - 3' (artikel 11) is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bordes'.

25.2.2 Bordes

Voor het bouwen van een bordes gelden de volgende regels:

- a. het bordes dient te worden gebouwd boven de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bordes';
- b. de onderzijde van de bordes bevindt zich op minimaal 8 meter boven peil.

25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. Deze bepaling is niet van toepassing op bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

25.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen, afgraven en egaliseren van dijklichamen

tenzij:

~~- de dijkbeheerder deze werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uitvoert~~

Verwijderd: .

25.3.2 Toegestane werkzaamheden

De in lid artikel 25 lid 3.1 bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud tot doel hebben.

25.3.3 Beoordeling

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

25.3.4 Advies

Indien de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorgelegd aan de dijkbeheerder, met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

Artikel 40 Leiding - Gas

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor

a. de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk hoofdaardgastransportleiding in het plangebied;

Verwijderd:

met de daarbij behorende

b. belemmeringenstrook.

Verwijderd: .

40.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

40.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

40.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

40.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in artikel 40 lid 2 en artikel 40 lid 2.1 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde gebouwen worden gebouwd, mits uit vooraf op schriftelijke wijze ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat, de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- het bepaalde in artikel 40 lid 2 en artikel 40 lid 2.2 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits uit vooraf op schriftelijke wijze ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat, de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Verwijderd: ingewonnen advies bij

Verwijderd: ingewonnen advies

40.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- Het gebruik van de gronden ten behoeve van de permanente opslag van goederen.

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

40.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de als 'Leiding – Gas' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden het onderstaande uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. Het verrichten van graafwerkzaamheden;
- d. Het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- e. Het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- f. Het permanent opslaan van goederen;
- g. Het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en straatmeubilair;
- h. Het uitgraven van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- i. Het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Verwijderd: een gesloten wegdek

Verwijderd: anders dan normaal spit- en ploegwerk

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Met opmaak: Niet Markeren

Met opmaak: Niet Markeren

40.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 40 lid 5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, met uitzondering van:

- graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Verwijderd: .

40.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend mits vooraf op schriftelijke wijze aangevraagd advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder en indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

Artikel 43 Waarde - Archeologie 4

43.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

43.2 Bouwregels

43.2.1 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,45 m wordt geroerd, met uitzondering van:

Verwijderd: 0

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 200 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

43.3 Afwijken van de bouwregels

43.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 43 lid 2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt: 1
 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 bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

43.3.2 Advies

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

43.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden het onderstaande uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 200 m², waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het mengen, diepploegen of ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,45 m;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,45 m;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,50 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

Verwijderd: 0

Verwijderd: 0

43.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 43 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op

- a. ketting- en sleufloze systematische drainage;

en werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;

Verwijderd: <#>het permanent verlagen van het waterpeil. ¶

Met opmaak: Afstand Voor: 0 pt

Verwijderd: <#>werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke: ¶

Met opmaak: opsommingstekens en

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,63 cm

43.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De in artikel 43 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend 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 de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de aanlegvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

43.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 44 Waterstaat - Waterkering

44.1 Bestemmingsomschrijving

De voor met 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor een strook ter bescherming van de waterkering met de daarbij behorende terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

44.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. Deze bepaling is niet van toepassing op bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

44.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, ten behoeve van werking van de waterkering, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

44.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering, afwijken van het bepaalde in artikel 44 lid 2 voor het realiseren van bouwwerken die ingevolge de basisbestemming zijn toegestaan, mits vooraf positief advies van is ontvangen van het bevoegd gezag, afhankelijk van de ligging het waterschap Hunze en Aa's of Noorderzijlvest.

Verwijderd: Waterschap
Noorderzijlvest

Artikel 46 Algemene aanduidingsregels

46.1 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt de geluidzone van een industrieterrein c.a. zoals bedoeld in artikel 52 van de Wet geluidhinder.

46.2 Veiligheidszone - lpg

46.2.1 Bescherming

De voor 'Veiligheidszone - lpg' aangegeven gronden zijn, naast het bepaalde in de voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu.

46.2.2 Verbod

Vanwege een te hoog veiligheidsrisico is het verboden om:

- a. kwetsbare objecten te bouwen;
- b. gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van kwetsbare functies;

46.2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone – lpg" wordt verwijderd, indien het met deze gebiedsaanduiding samenhangende gebruik van de gronden is beëindigd, dan wel er geen sprake meer is van een te hoog veiligheidsrisico.

46.3 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

46.3.1 Bescherming

De voor 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' aangegeven gronden zijn, naast het bepaalde in de voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu.

46.3.2 Verbod

Vanwege een te hoog veiligheidsrisico is het verboden om:

- a. kwetsbare objecten te bouwen;
- b. gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van kwetsbare functies;

46.3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen" wordt verwijderd, indien het met deze gebiedsaanduiding samenhangende gebruik van de gronden is beëindigd, dan wel er geen sprake meer is van een te hoog veiligheidsrisico.

46.4 Wro-zone - ontheffingsgebied - 2

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2', op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van de onderliggende bestemmingen en toestaan dat de gronden tevens worden gebruikt ten behoeve van:

- verkeer- en verblijfvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;

46.5 Vrijwaringszone - molenbiotoop

46.5.1 Bescherming

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mogen zich geen hoge bouwwerken bevinden, teneinde de molen als werktuig en als waardevol beeldbepalend element te beschermen.

46.5.2 Bouwregels

- Een op grond van een basisbestemming toelaatbaar bouwwerk mag niet hoger worden gebouwd dan 8,60 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer is;
- Buiten de als 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' aangewezen gronden geldt tot een afstand van 400 m dat de onder a genoemde maximaal toegestane bouwhoogte mag worden vermeerderd met 0,02 cm/m.

46.5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 46 lid 5.2 en toestaan dat bebouwing wordt gerealiseerd met een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat de toegestane bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op grond van de basisbestemming is toegestaan en overleg heeft plaatsgevonden met de eigenaar van de betreffende molen.

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

- Het is verboden op of in de tot 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, opgaande beplanting met een groeihogte in volwassen staat van meer dan 8,90 meter aan te brengen.
- Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder a, voor het aanbrengen van opgaande beplanting met een grotere groeihogte in volwassen staat dan 8,90 meter kan slechts worden verleend indien een terzake deskundige instantie om advies is gevraagd.

46.6 Vrijwaringszone - dijk

46.6.1 Bescherming

De voor 'vrijwaringzone - dijk' aangegeven gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor een strook ter bescherming van de waterkering met de daarbij behorende terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

46.6.2 Verbod

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. Deze bepaling is niet van toepassing op bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

46.6.3 Bouwregels

De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming, zal ten hoogste 10 m bedragen.

46.6.4 Nadere eisen

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

46.6.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in artikel 46 lid 6.3 voor het realiseren van bouwwerken die ingevolge de basisbestemming zijn toegestaan, mits vooraf positief advies is ontvangen van het Waterschap.

46.7 Vrijwaringszone - vaarweg

46.7.1 Bescherming

De voor 'vrijwaringzone - vaarweg' aangegeven gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor een vrijwaringszone ten behoeve van de beroepsvaart in de aangrenzende vaarweg.

46.7.2 Bouwregel

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Vaarweg' geldt de volgende regel: - een op grond van de basisbestemming toelaatbaar gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag slechts worden gebouwd indien uit onderzoek is gebleken dat het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, geen nadelige invloed heeft op de scheepvaart op de aangrenzende waterweg, mits:

- bij afwijkend gebruik van de gronden tevens een vergunning van de vaarwegbeheerder ontvangen is.

Verwijderd: **46.6.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het gebied dat op de plankaart is aangegeven met 'vrijwaringzone - dijk' wijzigen met dien verstande dat: - de aanduiding 'vrijwaringzone - dijk' ter plaatse wordt aangebracht dan wel ter plaatse wordt verwijderd, mits:¶
<#>deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast teneinde de aanduiding aan te passen aan het onherroepelijke tracé van de vrijwaringszone. ¶

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Verwijderd: .

46.8 Overig - gezoneerd industrieterrein

Ter plaatse van de aanduiding 'overig - gezoneerd industrieterrein' zijn de gronden aangewezen als gezoneerd industrieterrein.

