



Bestemmingsplan Meedhuizen

Vastgesteld (gewijzigd)

20 september 2012

Plangegevens

Naam: Meehuizen
Gemeente: Delfzijl
Status: Vastgesteld
Plannummer: NL.IMRO.0010.13BP-
Versie: VG01
Plankaart: 2012-13BP-VG02_plankaart, _legenda
IMRO-versie: 2008
Projectleider: Jenny Teune

Planstatus

- | | | | |
|---|---|----------------------|---------------------------|
| o | Concept | d.d.: | Juli 2010 |
| o | Voorontwerp | d.d.: | 8 oktober 2010 |
| o | Ontwerp | d.d.: | 27 februari 2012 |
| ▶ | Vastgesteld door de raad
bij besluit | d.d.: | 20 september 2012 |
| | | gewijzigd
nummer: | Ja / nee
12 |
| o | Onherroepelijk | d.d.: | datum |
| | | volledig: | Ja / nee |
| o | In werking | d.d.: | datum |
| | | volledig: | Ja / nee |

Toelichting

Bestemmingsplan voor het dorp Meedhuizen. Tevens herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, te weten:

- bestemmingsplan Meedhuizen, vastgesteld op 30 november 1978 en goedgekeurd op 22 januari 1980;
- partiële herziening bestemmingsplan Meedhuizen, vastgesteld op 28 oktober 1982 en goedgekeurd op 8 maart 1983;
- bestemmingsplan Meedhuizen - De Maarkampen, vastgesteld op 23 november 1995 en goedgekeurd op 13 februari 1996.

Toelichting

Inhoudsopgave		pagina
1	INLEIDING	1
	1.1 AANLEIDING TOT EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN	1
	1.2 LIGGING PLANGEBIED	1
	1.3 OPZET BESTEMMINGSPLAN	2
2	KENSCHETS VAN HET GEBIED	3
	2.1 ALGEMENE KENSCHETS	3
	2.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING	4
	2.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR DORP	9
	2.4 RUIMTELIJKE KWALITEIT	11
3	BELEIDSKADER	15
	3.1 RIJKSBELEID	15
	3.2 PROVINCIAAL BELEID	15
	3.3 REGIONAAL BELEID	16
	3.4 GEMEENTELIJK BELEID	17
4	RUIMTELIJKE EFFECTEN OP DE OMGEVING	21
	4.1 MILIEU	21
	4.2 BODEM	23
	4.3 ARCHEOLOGIE	23
	4.4 EXTERNE VEILIGHEID	25
	4.5 LUCHTKWALITEIT	25
	4.6 ECOLOGIE	26
	4.7 WATER	26
5	VERTALING NAAR REGELS EN VERBEELDING	31
	5.1 ALGEMEEN	31
	5.2 TOELICHTING OP DE PLANREGELS	33
	5.3 HANDHAVING	41
6	UITVOERBAARHEID	43
	6.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
	6.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
	BIJLAGEN	
	1 VISIE MEEDHUIZEN	
	2 UITSNEDE ARCHEOLOGISCHE BELEIDSADVIESKAART	
	3 BODEMONDERZOEK	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

Om een aantal redenen, zoals een eenduidige systematiek, vermindering van het aantal bestemmingsplannen en de actualiseringsverplichting vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, heeft de gemeente Delfzijl besloten om de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente te herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor de kern Meedhuizen. De vigerende bestemmingsplannen in deze kern zijn:

- bestemmingsplan Meedhuizen, vastgesteld op 30 november 1978 en goedgekeurd op 22 januari 1980;
- partiële herziening bestemmingsplan Meedhuizen, vastgesteld op 28 oktober 1982 en goedgekeurd op 8 maart 1983;
- bestemmingsplan Meedhuizen – De Maarkampen, vastgesteld op 23 november 1995 en goedgekeurd op 13 februari 1996.

Verder wordt het plangebied enigszins uitgebreid met onderdelen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, deelgebied midden, vastgesteld op 27 november 1997 en goedgekeurd op 9 juni 1998.

Daarnaast is er in de loop der tijd voor een groot aantal ontwikkelingen een vrijstelling ex artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening afgegeven. De nieuwe situaties zijn in het onderhavige plan opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend. Hoofduitgangspunt is het behoud en waar mogelijk versterken van de bestaande ruimtelijke structuur, in combinatie met het behoud en waar mogelijk verbeteren van de leefbaarheid in het dorp.

1.2 Ligging plangebied

Meedhuizen is een kleine kern, ten zuiden van Delfzijl. Op navolgend overzichtskaartje zijn de ligging en de begrenzing van het dorp aangegeven. Het gebied wordt geheel omgeven door het landelijk gebied. Voor een meer gedetailleerd overzicht van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1: Begrenzing en omgeving plangebied

1.3 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied zoals dat op de verbeelding is afgebeeld.

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving van Meedhuizen gegeven. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op het relevante rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. De milieuhygiënische aspecten, welke aan bod dienen te komen bij ruimtelijke plannen, zijn in hoofdstuk 4 weergegeven. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten. Daarin wordt tevens een korte uitleg gegeven van de gekozen systematiek. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Kenschets van het gebied

Dit hoofdstuk geeft allereerst een algemene kenschets van het dorp Meedhuizen. Vervolgens wordt stilgestaan bij de historische ontwikkeling van het dorp en het omringende landschap. De ruimtelijke structuur van het dorp komt in paragraaf 2.4 aan bod. Specifieke kwaliteiten worden in de daaropvolgende paragraaf uitgelicht. Deze paragrafen tezamen kunnen als richtinggevend kader worden gezien voor ontwikkelingen in de toekomst.

2.1 Algemene kenschets

Meedhuizen ligt ten zuiden van Delfzijl, nabij de dorpen Tjuchem en Wagenborgen. Het dorp is goed bereikbaar, omdat twee provinciale wegen op relatief korte afstand van het dorp liggen. Via de Ideweesterweg kan de N362 ten oosten van Meedhuizen worden bereikt en via de Meedhuizerweg kan de N362 ten noorden van Meedhuizen worden bereikt.

Meedhuizen heeft een inwonertal van circa 430 personen en een woningvoorraad van ongeveer 165 woningen (CBS Statline, 2008). Het dorp kent enige bedrijvigheid, waaronder enkele agrarische en aanverwante bedrijven.

Qua voorzieningen zijn in het dorp onder andere een supermarkt, een basisschool, een kerk en een sportcomplex aanwezig.



Figuur 2: Luchtfoto omgeving Meedhuizen (bron: Google Earth)

2.2 Historische ontwikkeling

Meedhuizen is van oorsprong een wierdendorp, ontstaan in de vroege middeleeuwen. Mensen vestigden zich hier op een natuurlijke hoogte (zandkop), omdat de zee nog vaak het land binnendrong. Om zich beter tegen overstromingen te beschermen, werd de natuurlijke hoogte in de loop van de tijd opgehoogd tot een wierde.

Vanaf de late middeleeuwen werd het Gronings kustgebied bedijkt. De eerste dijken boden echter vaak niet voldoende bescherming tegen een noordwesterstorm. Pas vanaf de achttiende/negentiende eeuw werden de dijken voldoende hoog. De functie van de wierden als bescherming tegen de zee ging daarmee verloren. Evenals vele andere wierden werd ook de wierde van Meedhuizen aan het einde van de negentiende eeuw grotendeels afgegraven vanwege de vruchtbare grond.

Meedhuizen wordt thans doorsneden door het Afwateringskanaal van Duurswold. Dit kanaal is aangelegd rond 1870 als afwateringskanaal van het Schildmeer.

In het begin van de negentiende eeuw bestond Meedhuizen uit enkele woningen, boerderijen en een kerk aan de Hoofdstraat. De Hoofdstraat kende destijds al de bocht ter hoogte van het huidige kanaal (zie historisch kaartje 1811-1832 in figuur 3). Op ditzelfde kaartje is ook te zien dat de kerk wordt omgeven door een gracht.

De Hoofdstraat is in de loop van de tijd verdicht. Rond 1900 ontstond ook aan de noordzijde van het kanaal bebouwing langs de Meedhuizerweg (zie historisch kaartje 1902 in figuur 3). De Hoofdstraat, de Meedhuizerweg en de Ideweesterweg vormen de oorspronkelijke hoofdroute van het dorp. Doordat bebouwing zich langs dit lint concentreerde, veranderde Meedhuizen van een wierdendorp in een wegdorp; een nederzetting waarbij de huizen in een rij langs de weg staan.

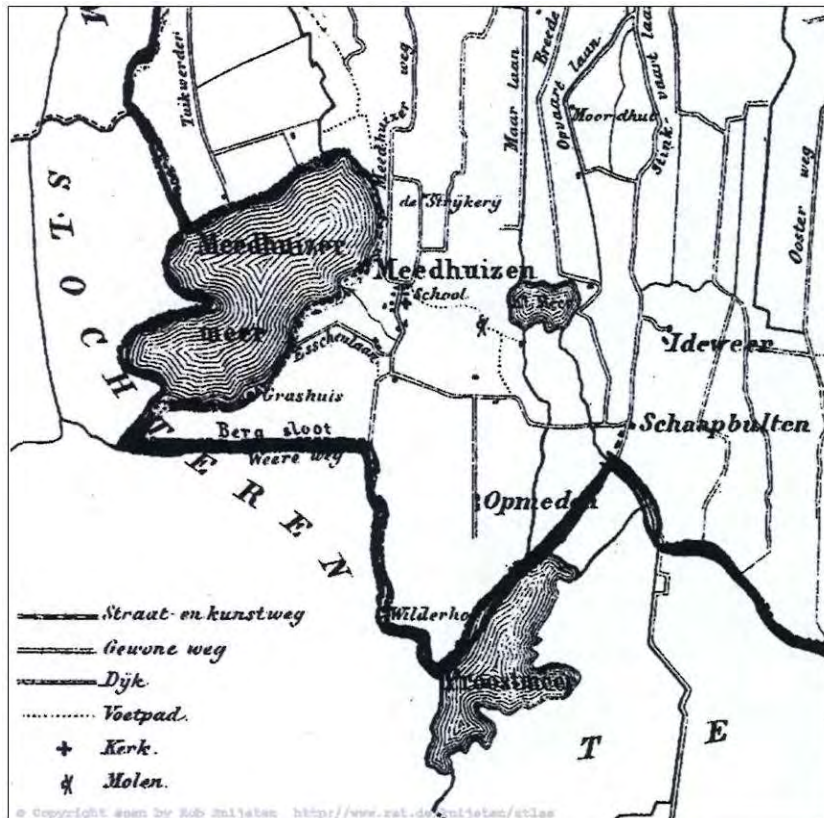
In de jaren zeventig is Meedhuizen uitgebreid met bebouwing langs de Cereslaan. Nog recenter is de bebouwing langs de Maarkampen, de aftakking van de Hoofdstraat langs het kanaal.

In navolgende figuur 3 is aan de hand van historische kaartjes uit verschillende tijdspannen de historische ontwikkeling van Meedhuizen af te leiden.

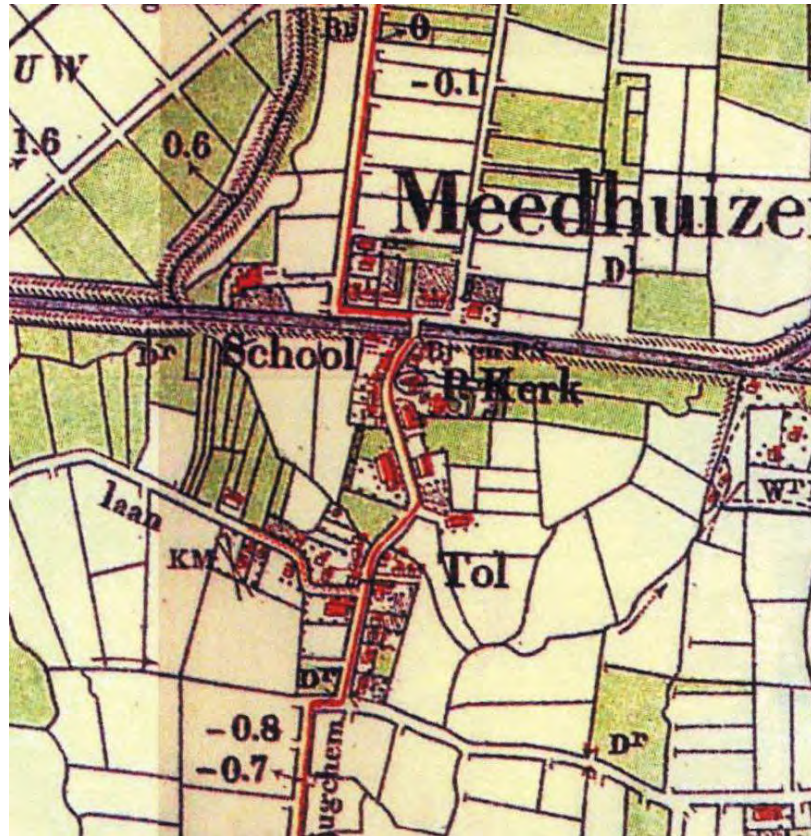
Figuur 3: Historische kaarten Meedhuizen



Figuur 3.1: Meedhuizen (destijds Meethuizen) 1811-1832



Figuur 3.2: Fragment Gemeentekaart 1867



Figuur 3.3: Fragment Grote Historische Atlas Groningen (1902)

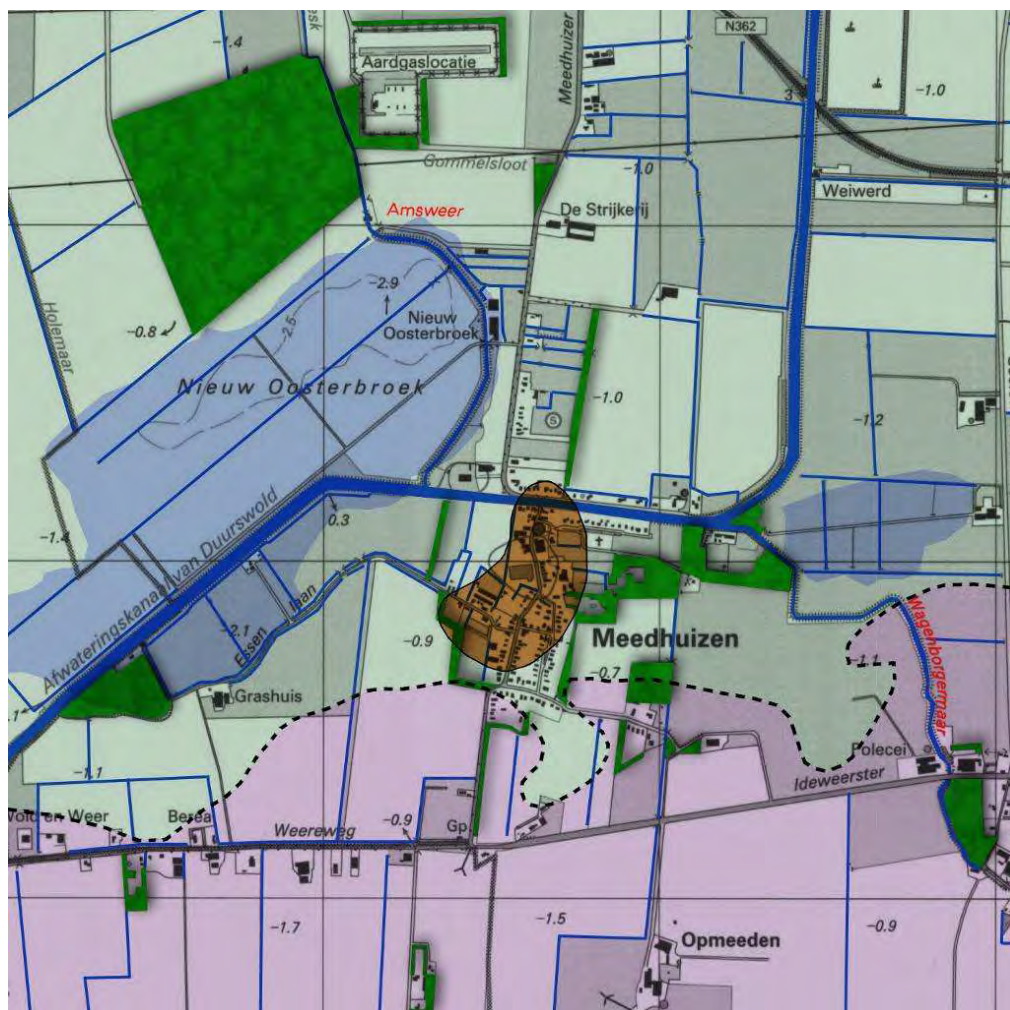


Figuur 3.4: Topografische kaart (1982) Landschappelijk kader

Meedhuizen ligt in het overgangsgebied van de veenstreken en de klei. Het dorp zelf ligt op een natuurlijke hoogte (een zandkop). Het omringende landschap is open en heeft een rechtlijnige verkaveling. Rond het zuidelijke deel van het dorp liggen brede groensingels, waardoor het dorp scherp is afgebakend in het open landschap.

Het Afwateringskanaal dat het dorp in tweeën splitst, loopt van het Schildmeer naar Delfzijl. Het Afwateringskanaal gaat middels een duiker onder het Eemskanaal door en watert in Farmsum uit via de spuisluis, als de waterstand in de haven dit toelaat. Als deze stand te hoog is, wordt er afgewaterd door het naastgelegen gemaal Duurswold. Op het Afwateringskanaal komen aan weerszijden van het dorp de maren Amsweer en Wagenborgermaar uit. Beide maren liggen echter buiten het plangebied.

De naam Meedhuizen is waarschijnlijk een verbastering van Midhuizen (de middelste huizen), omdat het dorp oorspronkelijk was gelegen tussen drie meren, te weten het Meedhuizermeer, het Kleine of Farmsumermeer en het Proostmeer. Deze zijn alle drie eind negentiende eeuw met poldermolens drooggemalen. Op het historisch kaartje van 1867 (zie figuur 3.2) en het navolgende kaartje zijn deze voormalige meren zichtbaar.



Figuur 4: Omringende landschap



2.3 Ruimtelijke structuur dorp

Hoofdstructuur

De ruimtelijke structuur van Meedhuizen wordt bepaald door het noord-zuid lopende hoofdlint (Hoofdstraat, Meedhuizerweg) en het oost-west lopende Afwateringskanaal. De brug over het kanaal markeert het kruispunt van water- en landweg. De historische kern bevindt zich aan de zuidzijde van het kanaal (zie kaart 6). Hier staan ook de kerk en de oudste bebouwing van Meedhuizen. Mede vanwege de aanwezigheid van de basisschool en een café kan dit gebied worden gezien als de dorpskom van Meedhuizen.

Voordat de Meedhuizerweg aan de noordzijde van het Afwateringskanaal overgaat in de Hoofdstraat is er een scherpe bocht. Deze slinger was er al voor het Afwateringskanaal is aangelegd en heeft waarschijnlijk te maken met de overgang van de zandrug naar de polder.

Bebouwing

De bebouwing in Meedhuizen is overwegend gevestigd aan het lint en bestaat vooral uit vrijstaande arbeidershuizen en burgerwoningen uit de eerste helft van de twintigste eeuw. De woningen kennen vele bouwstijlen, waardoor het lint een gevarieerd beeld kent. De woningen zijn met de voorkant naar het lint gericht.

De kerk op de grotendeels afgegraven wierde dateert uit de dertiende eeuw en is aangewezen als rijksmonument. De kerk wordt omgeven door monumentale bomen en gedeeltelijk door een gracht.

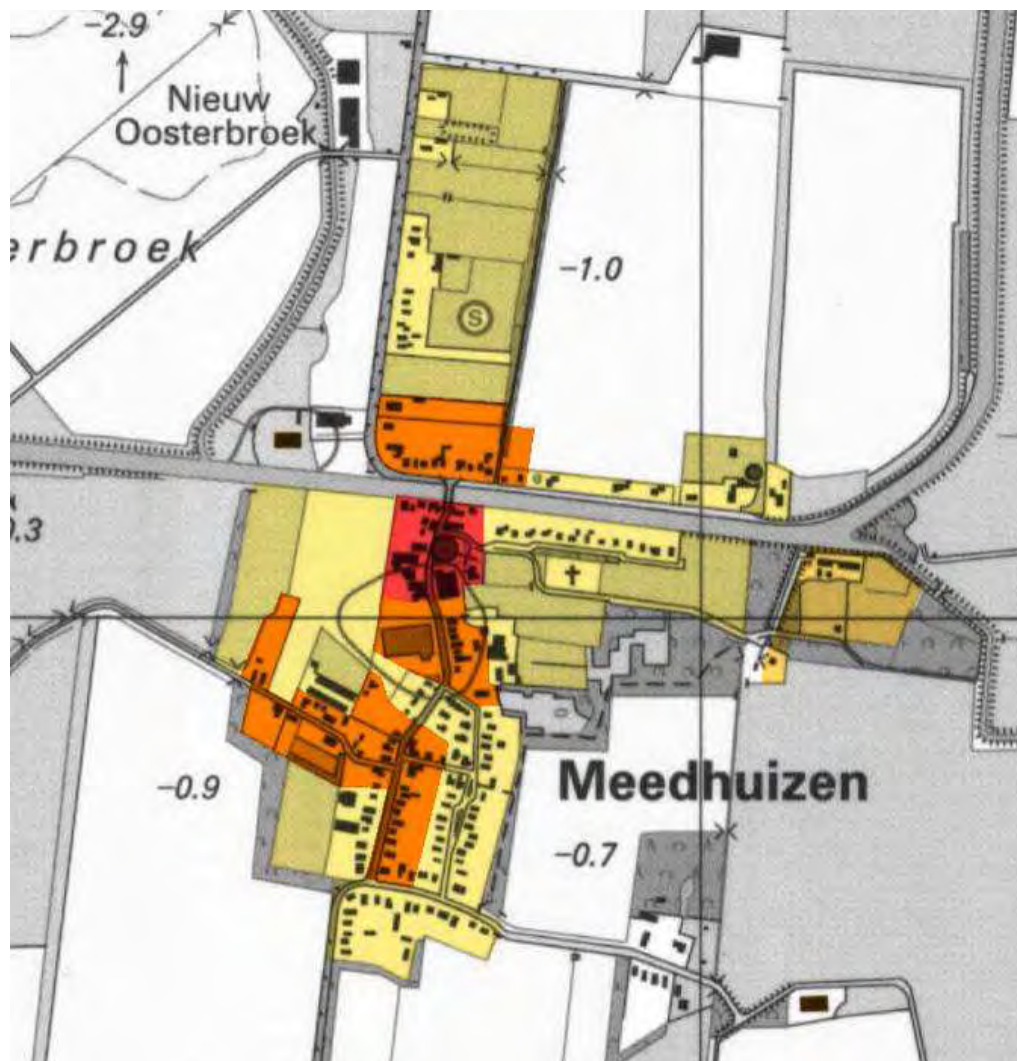


Figuur 5: Historische kerk

Aan de Cereslaan staan zogenaamde 'A-woningen'. Deze woningen geven samen met het opgaande groen de buurt een eigen karakteristiek.

Langs de Maarkampen staan recentelijk gebouwde vrijstaande woningen op ruime kavels.

De navolgende ontwikkelingskaart geeft een beeld van de verschillende functies in het dorp.



Figuur 6: Ontwikkelingskaart

-  Historische kern
-  Dorpsontwikkeling voor ca 1900
-  Dorpsontwikkeling na ca 1900

2.4 Ruimtelijke kwaliteit

Om te bepalen wat voor Meedhuizen specifieke ruimtelijke kwaliteiten zijn, is in paragraaf 2.2 de ontwikkelingsgeschiedenis in kaart gebracht en volgde in paragraaf 2.4 een beschrijving van de ruimtelijke structuur van het dorp. Hieruit is duidelijk geworden hoe de kern ruimtelijk en functioneel is opgebouwd en welke elementen daaruit als waardevol kunnen worden aangemerkt.

Relatie tussen dorp en landschap

Op een aantal plekken in het dorp is het omringende landschap waarneembaar. Dergelijke doorzichten dienen behouden te blijven. Het omringende landschap wordt bestemd in het bestemmingsplan voor het buitengebied.

Landschappelijke kamers en groenstructuur

Bijzonder voor Meedhuizen zijn de landschappelijke gebieden aangrenzend aan de dorpsbebouwing, die door groensingels van het buitengebied worden afgeschermd. Dergelijke gebiedjes liggen bij de Maarkampen en ten noorden van de Essenlaan. Deze landschappelijk waardevolle gebieden bieden de dorpsbewoners intieme, veilig bewandelbare dorpsommetjes. De scherpe markering van de dorpsrand in het open landschap wordt hoog gewaardeerd. In het bestemmingsplan hebben deze kamers en groensingels een daarop toegespitste bestemming gekregen.

Historische kern met kerk

Het historische gedeelte van Meedhuizen vormt met de aanwezigheid van een aantal voorzieningen de kern van het dorp. Vooral de kerk is samen met de later aangebouwde toren en het groene kerkhof een waardevol cultuurhistorisch element in het dorp. De kerk, die tegenwoordig ook in gebruik is als cultuurhuis, is aangewezen als rijksmonument en is zodoende op de verbeelding aangeduid als 'karakteristiek'. De begraafplaats heeft vanwege zijn specifieke waarde en functie een eigen bestemming gekregen. Ingezet wordt op behoud van de bebouwing en het aanwezige groen.

Stedenbouwkundig ensemble

De bebouwing met de zogeheten A-woningen aan de Cereslaan onderscheidt zich sterk van de overige bebouwing in het dorp vanwege de hoofdvorm. Het buurtje kan vanwege deze bijzondere bebouwing met het opgaande groen worden gezien als een karakteristiek element in het dorp. De woningen hebben een op de specifieke A-bouw afgestemde bestemming gekregen in het bestemmingsplan.

Beleefbaarheid van het kanaal

Het Afwateringskanaal heeft, behalve een structurele ruimtelijke functie in het dorp, tevens een recreatieve functie. Het kanaal is vanaf de brug en de Maarlaan goed waarneembaar. Vooral vanaf de brug ontstaat door het eerste rechtlijnige gedeelte van het kanaal een mooi zichtpunt. De waarneembaarheid van het kanaal dient behouden te blijven, dan wel te worden versterkt.

Aan de zijde van de Maarlaan zijn in het kanaal kleine aanlegsteigers aangelegd. Dit biedt dorpsbewoners de mogelijkheid om bootjes aan te leggen.

In figuur 7 zijn de ruimtelijke kwaliteiten weergegeven. Deze hebben de basis gevormd bij het opstellen van specifieke regels ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 7: Kwaliteitenkaart

-  Relatie tussen dorp en landschap
-  Groenstructuur
-  Landschappelijke kamers
-  Historische kern
-  Kerk
-  Stedenbouwkundig ensemble
-  Beleefbaarheid van het kanaal

Figuur 8: Foto-overzicht van het plangebied



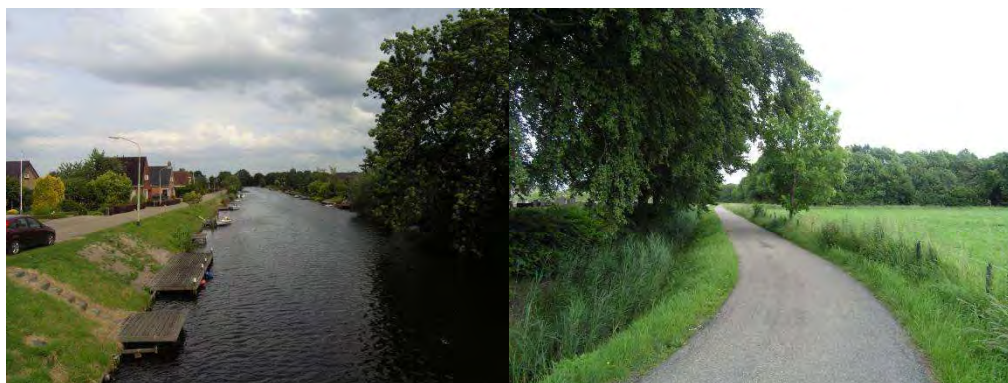
Cereslaan met 'A-woningen'

Zijaanzicht kerk



Hoofdstraat

Meedhuizerweg



Afwateringskanaal Kerklaan met rechts een landschappelijk gebied in het dorp

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Rijksbeleid is voor het bestemmingsplan Meedhuizen, waarin in hoofdzaak bestaande functies worden gehandhaafd, slechts in beperkte mate relevant. Waar nodig wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op wettelijke bepalingen.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede provinciale ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie één of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid.

Basis voor het provinciale ruimtelijke beleid wordt gevormd door het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Om de doelen uit het POP na te streven, vindt vertaling plaats in de provinciale Omgevingsverordening.

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten het nieuwe POP 2009-2013 en de Omgevingsverordening definitief vastgesteld. In het navolgende volgt een beschrijving van het relevante beleid uit het POP 2009-2013 en de Omgevingsverordening.

POP 2009-2013

Het nieuwe POP richt zich op onderwerpen die van provinciaal belang zijn. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, zijn niet alle onderwerpen relevant. In het navolgende volgt een beschrijving van het beleid over de ruimtelijke karakteristiek, archeologie, wonen en voorzieningen.

Ruimtelijke karakteristiek

De gehele provincie is in het POP op basis van de kernkarakteristieken en belangrijke ontwikkelingen (de dynamiek) ingedeeld in elf gebieden. Binnen de elf gebieden komen verschillende landschapstypen voor. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Midden-Groningen en ligt in het wegdorpenlandschap.

De te beschermen karakteristieken in dit gebied zijn de groene dorpslinten en de grootschalige openheid.

Archeologie

De provincie wil archeologische waarden bij ontgroning beschermen. De bescherming van de archeologische waarden komt aan bod in paragraaf 4.2.

Wonen en voorzieningen

Een belangrijk uitgangspunt van de provincie is de concentratie van wonen en werken in de stedelijke centra. Het uitgangspunt is om wonen en werken te concentreren in de steden Groningen en Assen, met daarnaast een extra woningbouwopgave voor de kernen Leek, Roden en Hoogezand-Sappemeer.

De provincie wil met de gemeenten in de Eemsdelta en Oost-Groningen en de gemeente De Marne de afspraak maken hun visie en aanpak vast te leggen in een woon- en leefbaarheidsplan. In de Eemsdelta heeft dit geleid tot het Pact regio Eemsdelta (10 juni 2009).

Omgevingsverordening

In de bijlage van de Omgevingsverordening is een tabel opgenomen met de nieuwbouwruiimte per gemeente. Voor de gemeente Delfzijl is het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen nog niet definitief bepaald (zie hiervoor ook paragraaf 3.3. onder Pact regio Eemsdelta).

Afweging

Het plan past binnen het POP en voldoet aan de provinciale Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

Landschapsonwikkelingsplan Noord-Groningen

In 2005 is in opdracht van de provincie Groningen en de gemeenten Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsmond, Loppersum, Ten Boer, Winsum, de Regioraad Noord-Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest het Landschapsonwikkelingsplan Noord-Groningen (LOP) verschenen. Een van de belangrijkste uitgangspunten van deze nota is dat de eigen karakteristieken van de verschillende landschapstypen moeten worden versterkt. Het LOP heeft geen juridische status, maar het is bedoeld als gereedschapskist, die bestuurders en uitvoerders handvatten biedt voor de manier waarop toekomstige ontwikkelingen kunnen worden ingezet om de kwaliteit van het landschap te versterken.

Voor de polder Weiwerd, ten noordoosten van Meedhuizen, is in het LOP een gebiedsuitwerking opgesteld. Omdat de historische elementen hier nauwelijks herkenbaar zijn, ligt voor Weiwerd de opgave in het creëren van een nieuwe ruimtelijke structuur. In deze structuur dienen oud en nieuw met elkaar in evenwicht te worden gebracht. In het LOP is tevens een visie toegevoegd van de wijze waarop dit tot uitwerking kan worden gebracht.

Het LOP heeft vanwege het conserverende karakter van het onderhavige bestemmingsplan geen directe consequenties voor het bestemmingsplan.

Pact regio Eemsdelta

Op 10 juni 2009 is het Pact regio Eemsdelta, Regionaal beleid 'wonen en voorzieningen' definitief geworden. Hierin hebben de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum met de provincie de volgende afspraken gemaakt:

1. Partijen zetten in op regionaal beleid 'wonen en voorzieningen' voor de regio Eemsdelta, in de wetenschap dat de omvang van de bevolking verder zal afnemen en door voortgaande ontgroening en vergrijzing sterk van samenstelling zal wijzigen.

2. Het doel van de in dit Pact neergelegde afspraken van regionaal beleid is uiteindelijk om de leefkwaliteit van de regio op een hoog niveau te houden, zowel op het platteland als in de kleine en grote kernen.
3. Partijen zetten in op een strategie van regionaal beleid 'wonen en voorzieningen' waarbij de voorspelde bevolkingskrimp zowel wordt geaccepteerd en begeleid ('planning for decline') als zoveel mogelijk wordt bestreden.
4. Het regionaal beleid 'wonen en voorzieningen' houdt, voorzover het is gericht op acceptatie en begeleiding van de voorspelde demografische ontwikkeling:
 - a. in kwantitatief opzicht zo goed mogelijk rekening met de voorspelde afname van het inwoner- en huishoudensaantal in de regio en;
 - b. in kwalitatief opzicht zoveel mogelijk rekening met de zich wijzigende samenstelling en woonwensen van de bevolking.
5. Het regionaal beleid 'wonen en voorzieningen' zet, voorzover het is gericht op het zoveel mogelijk dempen van de bevolkingsafname in op:
 - a. het zo goed mogelijk inspelen op de geïnventariseerde woonwensen zoals die zijn gebleken uit het consumentenonderzoek;
 - b. het creëren van kansen voor nieuwe woon-, werk- en recreatiemilieus.
6. Het regionaal beleid zet in op het versterken van de leefbaarheid in de regio. Inspelen op de woonwensen van de (potentiële) inwoners vertaald naar de gewenste woonmilieus is daarbij een belangrijke doelstelling. Het consumentenscenario geeft richting aan het regionaal beleid 'wonen en voorzieningen' en daarmee aan het toekomstige wonen in de regio en de daarbij behorende voorzieningenstructuur.
7. Om het in dit Pact neergelegde regionale beleid voldoende te laten aansluiten bij de dagelijkse praktijk zal de woning- en voorzieningenmarkt tweejaarlijks worden gemonitord. Afhankelijk van de uitkomsten wordt het regionaal beleid bijgesteld.

Uit het bijbehorende onderzoek is berekend dat de gemeente tussen 2009 en 2018 387 woningen moet bouwen. Dit is inclusief de sloopopgave. De bestaande bouwplannen zullen met het oog op het vorengenoemde onderzoek fundamenteel moeten worden herijkt, met name voor de kern Delfzijl. In de kern Meedhuizen is in het bestemmingsplan geen nieuwbouwruiimte voorzien. Hiervoor zal aldus een zelfstandige planologische procedure voor doorlopen moeten worden tegen de tijd dat dit aan de orde is.

3.4 Gemeentelijk beleid

Planologisch beleid gemeente Delfzijl

Op 23 december 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsregels 'Planologisch beleid gemeente Delfzijl' vastgesteld. Doelstelling van deze beleidsregels is het creëren van duidelijkheid en uniformiteit. De regels zijn voor het gehele grondgebied van de gemeente van toepassing en worden ook in nieuwe bestemmingsplannen opgenomen. De bouwregels behorende bij dit bestemmingsplan zijn in overeenstemming met deze beleidsregels. Met name ten behoeve van behoud

van de ruimtelijke kwaliteiten in het dorp heeft nadere studie naar de bovengenoemde rapportage en de concrete vertaling daarvan in regels plaatsgevonden.

Beleidsvisie dorpen

In de Beleidsvisie dorpen (vastgesteld in juni 2003) geeft de gemeente aan hoe zij de leefbaarheid in en om de dorpen in stand wil houden en de woonkwaliteit wil versterken. De beleidsvisie maakt onderscheid in oorspronkelijk wierdendorp (niet-compleet dorp), uitgegroeid wierdendorp (compleet dorp), wierdendorp in stedelijke structuur en verdwenen dorp. Voor de uitgegroeide wierdendorpen, waaronder Meedhuizen, heeft de gemeente de volgende ambities:

- aandacht voor de historische dorpskern;
- inbreiding ten behoeve van herstructurering;
- versterken voorzieningenniveau;
- in stand houden werken.

Dat Meedhuizen wordt aangemerkt als een compleet dorp heeft te maken met de aanwezigheid van voorzieningen. Op basis van de Beleidsvisie dorpen is een uitgewerkt dorpsprofiel opgesteld. Dit profiel komt in het navolgende aan bod en dient als basis voor concrete projecten.

Dorpsvisie Meedhuizen

In de dorpsvisie Meedhuizen (concept mei 2007) komt de ruimtelijke, maatschappelijke en economische inventarisatie van het dorp aan bod. Op basis daarvan is voor het dorp een visie opgesteld. Deze visie geeft aan hoe Meedhuizen zich zou kunnen ontwikkelen. De visie uit dit rapport is opgenomen in de bijlagen. Voorzover dit mogelijk is, zijn de concrete (dat zijn de reeds gerealiseerde) ontwikkelingen in de regels en de verbeelding opgenomen. Het bestemmingsplan heeft verder een conserverend karakter. Dit heeft tot gevolg dat voor de in de visie opgenomen niet-gerealiseerde ontwikkelingen zal tegen de tijd dat deze aan de orde komen een zelfstandige planologische procedure moeten worden gevolgd.

Welstandsnota

Doel van de welstandsnota is een bijdrage te leveren aan het behouden en waar nodig versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van bebouwing binnen de gemeente. In de welstandsnota worden op heldere wijze de welstandseisen en de – criteria voor bouwplannen duidelijk gemaakt. Bouwplannen in de gemeente worden getoetst door de Welstandscommissie.

De kern Meedhuizen heeft ruimtelijke kwaliteiten. Deze worden door specifieke regels benoemd en hierdoor zoveel mogelijk in stand gehouden.

Beleidsnota Duurzaam Bouwen

In februari 2005 is de beleidsnota Duurzaam Bouwen gemeente Delfzijl uitgekomen. Duurzaam bouwen is een manier van bouwen, die is gericht op een gezond en verantwoord woon- en leefklimaat binnens- en buitenshuis. Dit betekent een gezond leefklimaat in de woning of het gebouw en een zodanige inrichting van de buitenruimte dat aan behoeften aan comfort en welzijn wordt voldaan zonder schaarse grondstoffen te verspillen.

De ambitie van de gemeente Delfzijl is om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen en duurzaam te renoveren. Bij met name de bouwplanprocedures wordt hieraan aandacht besteed.

4 Ruimtelijke effecten op de omgeving

In dit hoofdstuk komen de milieu- en omgevingsaspecten (randvoorwaarden) aan de orde, waarmee bij nieuwe ontwikkelingen rekening moet worden gehouden. Deze randvoorwaarden komen voort uit diverse wetgeving, zowel op Europees niveau als op Rijksniveau.

4.1 Milieu

Achtergrond

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Bedrijven kunnen in zogeheten milieucategorieën (1 t/m 6) worden ingedeeld met behulp van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (2009). Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukeurmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de aan te houden afstanden gegeven tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm.

De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven, maar op bedrijfstypen. Dit betekent dat een concrete situatie altijd in de context moet worden bekeken:

- binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen;
- concrete milieu-informatie over een specifiek bedrijf heeft meer waarde dan algemene informatie;
- de afstanden hebben betrekking op de afstand tot een rustige woonwijk of een rustig buitengebied, bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn;
- afdoende milieuhygiënische maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger kunnen een kortere afstand eventueel mogelijk maken.

Regeling

In de regels is opgenomen dat binnen de bedrijfsbestemmingen bedrijven uit categorie 1 tot en met 3.1 uit de VNG-publicatie zijn toegestaan. Bij deze milieucategorieën 1, 2 en 3.1 behoren de volgende richtafstanden:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied (in meters)
1	10
2	30
3.1	50

Bedrijven in deze zogeheten lichtere milieucategorieën zijn van belang voor de werkgelegenheid en daarmee leefbaarheid van de dorpen binnen de gemeente Delfzijl. Bedrijven uit de hogere milieucategorieën, met uitzondering van agrarische

bedrijven, zijn vanwege de veelal grotere milieueffecten meer passend op de daarvoor aangewezen bedrijventerreinen in de gemeente.

In de regels is bij de agrarische bedrijven (bestemd als Agrarisch) geen koppeling gemaakt met milieucategorieën. Dergelijke bedrijven zijn vaak al lange tijd in een dorp gevestigd en passen bij het landelijk-agrarische karakter van de kern. Hierbij dient wel de kanttekening te worden geplaatst dat naast het bestemmingsplan de milieuwetgeving (onder andere Wet geurhinder en veehouderij) bepalend is voor de vestigings- en/of uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven.

Huidige situatie

Er zijn binnen het plangebied circa tien bedrijven gevestigd. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om kleinere bedrijven die qua activiteiten passend zijn in het dorp en daarmee gelijk te stellen zijn aan de lichtere bedrijfscategorieën zoals opgenomen in de tabel.

Ontwikkelingen

Nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van bedrijvigheid zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. In het geval van geluidgevoelige nieuwbouw binnen de zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die, gerekend vanuit de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 200 m.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

De actualisatie betreft grotendeels een 'statische' situatie. Er vinden op dit moment geen ingrijpende nieuwe planologische ontwikkelingen plaats. Daar komt bij dat de binnen het plangebied gelegen wegen een snelheidsregiem hebben van maximaal 30 km/u. Akoestisch onderzoek wordt in dit licht niet noodzakelijk geacht.

Spoorweglawaai

In of direct nabij Meedhuizen ligt geen spoorlijn die gevolgen heeft voor het onderhavige plan.

Geluidszone industrie

Ten noordwesten van het plangebied ligt een NAM-locatie die volgens de Wet geluidhinder zoneringsplichtig is. Voor deze locatie is een geluidzone vastgesteld welke deels gelegen is over het noordelijk deel van het plangebied. De geluidzone is als gebiedsaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan, bedoeld om te voorkomen dat binnen deze zone nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt gerealiseerd. Burgemeester en wethouders kunnen, mits de geluidsbelasting vanwege industrielawaai van de gevels van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, met het verlenen van een omgevingsvergunning hiervan afwijken. In de regels is ook een wijzigingsbevoegdheid tot het verkleinen of verwijderen van deze zone opgenomen.

4.2 Bodem

In verband met het bestaan van risico's voor de gezondheid van mens en dier mag een bouwwerk, bestemd voor gebruik door mens of dier, niet worden gebouwd of verbouwd op verontreinigde grond. Om dit risico te kunnen uitsluiten, moet in het kader van een aanvraag van een bouwvergunning een onderzoek worden uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Ook bij het opstellen van een bestemmingsplan voor nieuwe ontwikkelingen is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Het onderhavige plan is overwegend conserverend van aard. Nader onderzoek in de gebieden waar geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is dan ook niet aan de orde. Dit plan heeft echter wel een signaleringsfunctie. De verdachte locaties van bodemvervuiling in Meedhuizen zijn opgenomen in de bijlage.

Mochten er plannen binnen de verdachte locaties worden ontwikkeld, dan zullen eerst de aard en de mate van vervuiling moeten zijn vastgesteld en eventuele maatregelen zijn genomen. Een bodemonderzoek bestaat vaak uit zowel een historisch onderzoek als een verkennend bodemonderzoek. Het historisch onderzoek of vooronderzoek dient conform de norm NVN 5725 te worden uitgevoerd. Het verkennend onderzoek dient op basis van de norm NEN 5740 te worden uitgevoerd. Bij het verkennend bodemonderzoek wordt de onderzoeksstrategie bepaald op basis van een vooropgestelde hypothese (verdacht/onverdacht). Daarna worden bodem- en grondwatermonsters genomen, geanalyseerd en geïnterpreteerd. Als blijkt dat de bodem vervuild is, dienen afhankelijk van de mate van vervuiling vervolgstappen te worden ondernomen.

4.3 Archeologie

Achtergrond

Alle Nederlandse gemeenten worden geconfronteerd met de wettelijke verplichting om het aspect archeologie te laten mee wegen in ruimtelijke planprocedures. Dit is het directe gevolg van de ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 en de hieruit voortvloeiende herziening van de Monumentenwet 1988. In het licht van deze ontwikkelingen hebben de gemeenten binnen de Regioraad Noord-Groningen behoefte aan een goed onderbouwde, heldere en eenduidige archeologische

verwachtingskaart/beleidsadvieskaart. In januari 2009 is deze kaart vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delfzijl.

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) stelt dat de gemeente in bestemmingsplannen rekening dient te houden met aanwezige en verwachte archeologische waarden (artikel 38a). Door de adviezen van de beleidsadvieskaart op te nemen in bestemmingsplannen, voldoet de gemeente aan deze verplichting. De Wet op de archeologische monumentenzorg is opgenomen in de gewijzigde Monumentenwet 1988.

Situatie Meedhuizen

De beleidsadvieskaart (RAAP Archeologisch Adviesbureau, 3 september 2008) geeft een aantal terreinen in Meedhuizen weer welke bijzondere aandacht verdienen. Het gaat om terreinen met verschillende begrenzingen. De beleidsadviezen behorende bij de genoemde gebieden en de consequenties voor het onderhavige bestemmingsplan zijn in de navolgende tabel weergegeven. In de bijlagen is een uitsnede van de beleidsadvieskaart opgenomen.

Terrein	Advies	Bestemmingsplan
Geregistreerd AMK-terrein	Onderzoek bij ingrepen groter dan 15 m ²	Betreffend gebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2
Boerderijplaatsen	Onderzoek bij ingrepen groter dan 15 m ²	Betreffend gebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2
ARCHIS Waarneming	Onderzoek bij ingrepen groter dan 15 m ² binnen onderzoeksbuffer	Betreffend gebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2
Hoge verwachting steentijd binnen 3 m –mv	Onderzoek bij ingrepen groter dan 200 m ²	Betreffend gebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

Behalve vorengenoemde terreinen zijn er in Meedhuizen een aantal cultuurhistorische waardevolle aandachtspunten (onder andere een aantal bijzondere gebouwen). Aan deze aandachtspunten zijn geen beperkingen gekoppeld.

Consequenties

Binnen het geregistreerde AMK-terrein dient te worden gestreefd naar behoud van de archeologische waarden. Bij AMK-terreinen die grotendeels zijn bebouwd, zijn bodemingrepen niet of nauwelijks te voorkomen (denk aan wegconstructies, de aanleg van nieuwe riolering en dergelijke). In die gevallen dienen bodemingrepen tot een minimum te worden beperkt. Voor alle bodemingrepen binnen de begrenzing van de geregistreerde AMK-terreinen (voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie) die dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld en waarbij in het geval van bouwwerken het te bebouwen oppervlak groter is dan 15 m² en in het geval van werken de oppervlakte van de werken groter is dan 5 m², is een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders noodzakelijk. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend onder bepaalde voorwaarden, welke in de regels behorende bij de bestemming Waarde - Archeologie zijn opgenomen.

4.4 Externe veiligheid

Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Daarnaast gaat het Besluit externe veiligheid inrichtingen in op het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval in een inrichting.

Om te bepalen of in en in de directe omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in Meedhuizen aanwezig zijn.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In Meedhuizen lopen geen wegen, spoorwegen of waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er zijn daarmee geen belemmeringen voor de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden van het onderhavige bestemmingsplan.

Buisleidingen

Aardgastransportleidingen zijn voor het plangebied relevant vanwege de regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze regels zijn vastgelegd in de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984). De circulaire onderscheidt toetsings- en veiligheidsafstanden.

De risicokaart van de provincie geeft ook risicovolle buisleidingen weer. Ten oosten en ten zuiden van Meedhuizen lopen meerdere buisleidingen. Deze leidingen liggen echter op ruime afstand van het plangebied (minimaal 260 m) en vormen daarmee geen beperkingen voor het plangebied en de eventuele ontwikkelingen.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

De wet is in werking getreden en per 1 augustus 2009 is het NSL definitief vastgesteld.

Het onderhavige plan is overwegend conserverend van aard en heeft daarmee geen verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg. Een nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.6 Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Meedhuizen ligt wel in de ecologische verbindingszone van het Schildmeer naar het Hondshalstermeer, gedeeltelijk via het Afwateringskanaal. Het dorp wordt echter gezien als een knelpunt, waardoor een omleiding van deze verbindingszone noodzakelijk zal zijn.

Het onderhavige plan is overwegend conserverend van aard. Er worden geen grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor een nader onderzoek naar de effecten op beschermde gebieden of beschermde soorten achterwege kan blijven.

4.7 Water

Nationaal beleid

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wro te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding.

Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het 'Nationaal Waterplan 2010-2015', 'Anders omgaan met water: Waterbeleid 21 eeuw' (WB21), de 'Europese Kaderrichtlijn Water' (KRW), 'Beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' en de 'Nota Ruimte'. In het 'Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel' worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw.

De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen ligt bij alle betrokkenen en het waterschap. De voorkeur hierbij wordt weergegeven met de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren van water (kwantiteit) en schoon houden-scheiden-zuiveren (kwaliteit).

In de 'Nota Ruimte' heeft het Rijk een aantal robuuste verbindingzones opgenomen, die de duurzaamheid van de totale Ecologische Hoofdstructuur (EHS) moeten verstevigen. In het bijzonder gaat het hierbij om het onderling verbinden van belangrijke (natte) natuurgebieden in Nederland en in internationaal verband. In provincie Groningen loopt het tracé van de robuuste verbindingzone 'Natte As' van

Haren via Midden-Groningen, Hondhalstermeer, Blauwestad naar enerzijds de Dollard en anderzijds naar de Lethe/Brualer Schloot/Eems (Dld).

Provinciaal beleid

Provincie Groningen ondersteund het concept van de 'Natte As', omdat het kansen biedt voor integrale projecten die liggen op het grensvlak van natuur, waterberging en recreatie en recreatievaart. De afspraken zijn bestuurlijk vastgelegd in het Afspraken document Robuuste Verbindingen 2004-2018, welke tevens als basis heeft gediend voor het Provinciaal Omgevingsplan Groningen. In de omgevingsverordening is vervolgens een zoekgebied voor de robuuste verbindingzone 'Natte As' opgenomen. Het Afwateringskanaal, welke door het plangebied stroomt, is gelegen in het zoekgebied en kan een onderdeel gaan uitmaken van die verbindingzone.

Waterschap Hunze en Aa's

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het nieuwe beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het Waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied zeven watersystemen. Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. We willen dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Een relevant beleidsdocument van het Waterschap Hunze en Aa's in dit verband is ook de 'Notitie stedelijk waterbeheer' (2011). Hierin staat een eigen integrale visie en het beleid voor stedelijk waterbeheer. Aan de hand van deze notitie kunnen concrete maatregelen

en richtlijnen worden onderbouwd en wordt duidelijkheid gegeven over hoe, samen met gemeenten, invulling kan worden gegeven aan het waterbeheer in het bebouwde gebied.

Keur 2010

Een Keur is een door het algemeen bestuur van een waterschap vastgestelde verordening waarin regels zijn gesteld die voor iedereen binnen het beheersgebied

gelden. Van deze regels kan in bepaalde gevallen worden afgeweken met een door het bestuur verleende watervergunning. In de Keur 2010 van waterschap Hunze en Aa's (2010) is bijvoorbeeld opgenomen dat binnen het beheersgebied zonder vergunning van het bestuur geen verhard oppervlak mag worden aangebracht, voor zover dit leidt tot een versnelde afvoer richting oppervlaktewaterlichamen. Hierbij geldt binnen de bebouwde kom een norm van 150 m² en daarbuiten 1500 m². Bij nieuwe verharding met een oppervlak boven deze normen zullen compenserende maatregelen moeten worden getroffen.

Langs de zeekering, kaden langs de Eemskanaal-Dollardboezem en de Duurswold- en Oldambtboezem en langs hoofdwatertgangen ligt op basis van de Keur een beschermingszone. Binnen deze beschermingszone gelden verschillende ge- en verbodsbepalingen. Voor vergunningsplichtige werken, zoals hierin omschreven, moet een watervergunning bij Waterschap Hunze en Aa's worden aangevraagd.

Gemeentelijk Waterplan

In een waterplan wordt een kader geschapen voor het maken van procesmatige afspraken over de wijze waarop ruimtelijke ordening en water op elkaar moeten worden afgestemd.

De doelstelling van het waterplan is als volgt:

- Het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeente en waterschap op het stedelijk en landelijk waterbeheer in de gemeente Delfzijl.
- Het afstemmen van waterbeleid binnen de gemeente, tussen de gemeente en het waterschap en met andere partijen, zodat de stedelijke wateropgaven worden gehaald tegen de laagste maatschappelijke kosten;
- Het maken van concrete afspraken over ambities, maatregelen, de bekostiging daarvan en de doorwerking in de ruimtelijke ordening.

De gemeente Delfzijl is trekker van het waterplan. De overige waterbeheerders, zoals het Waterschap Hunze en Aa's en het Waterschap Noorderzijlvest zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van het waterplan. Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau zijn bijeenkomsten georganiseerd om te bepalen wat speelt binnen de gemeente en het waterschap. Er ligt momenteel een waterplan, maar deze is nog niet vastgesteld.

Het waterplan kent weliswaar geen wettelijk kader, maar vormt een functioneel beleidsdocument. Het is een beleidsdocument dat een kader voor sectorale plannen biedt, zoals het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en plannen met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Het waterplan dient tevens als input voor het uitvoeren van de watertoets en het schrijven van een waterparagraaf voor bestemmingsplannen. Mocht het waterplan worden vastgesteld door het dagelijks bestuur van beide waterschappen en de gemeenteraad, dan hebben de betrokken partijen een inspanningsverplichting ten aanzien van de opgenomen maatregelen.

Binnen het waterplan worden zowel kortetermijnmaatregelen als langetermijnmaatregelen opgesteld. De voortgang van de maatregelen wordt jaarlijks bekeken in een overleg tussen de gemeente en het waterschap.

Watertoets

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. In feite wordt de bestaande situatie opnieuw vastgelegd, waardoor de gemeente de beschikking krijgt over een moderne planologische regeling. Voorts biedt het plan (zoals nagenoeg elk bestemmingsplan) de mogelijkheid voor uitbreiding van hoofdgebouwen (woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke) en voor realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. In gevallen waarbij de uitbreiding een ingreep betreft van een toename van verhard oppervlak van meer dan 150m² binnen de bebouwde kom geldt op grond van de Keur een watervergunningsplicht.

Watersysteem

Meedhuizen wordt doorkruist door het Afwateringskanaal, dat een belangrijke afwateringsfunctie voor het plangebied heeft. Naast het Afwateringskanaal zijn er nog twee uitlopers van hoofdwatergangen binnen het plangebied bestemd als 'Water'. Aan de zuidoostkant van Meedhuizen is een uitloper van de hoofdwatergang aan de Schaapbulteweg aanwezig en aan de westkant ter hoogte van de Essenlaan is de andere uitloper te vinden. De hoofdwatergangen in het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Door het als zodanig bestemmen van belangrijke waterstructuren in het plangebied, blijven deze structuren behouden. Dit draagt mede bij aan de instandhouding van het bestaande watersysteem.

Diverse delen van het plangebied wateren af op het Afwateringskanaal via de gemalen Wold en Weer, Grashuis en Amsweer. Deze afwatering via meerdere gemalen hangt samen met de relatief hoge ligging van Meedhuizen ten opzichte van haar directe omgeving.

Persleidingen

Vanaf het pompgemaal aan de Cereslaan 4 loopt een persleiding in noordelijke richting door het plangebied. In het bestemmingsplan is deze van beschermende regeling voorzien.

In het kader van het vooroverleg ex art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan voorgelegd aan het waterschap Hunze en Aa's.

5 Vertaling naar regels en verbeelding

5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is het beleid met betrekking tot de in het plangebied voorkomende functies, structuren, ontwikkelingen en de daarbinnen geldende uitgangspunten (vanuit milieu- en omgevingsaspecten) van het plan neergelegd. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in de planregels (voorschriften).

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de planregels en de plankaart. De laatste twee delen vormen samen het juridisch deel van het bestemmingsplan, dat voor een ieder een bindende regeling bevat. Voorop staat dat de planregels, in combinatie met de plankaart, in hoge mate rechtszekerheid bieden aan belanghebbenden en omgeving. Voor de juridische opzet van het bestemmingsplan is gekozen voor de systematiek van een eigentijds, praktisch hanteerbaar bestemmingsplan.

Standardsystematiek gemeente Delfzijl

Vooruitlopend op de actualisatie van de bestemmingsplannen heeft de gemeente de nota *Planologisch Beleid Wet ruimtelijke ordening* geaccordeerd (23 december 2008). Hierin zijn beleidsregels opgenomen die als toetsingskader dienen voor het beoordelen van aanvragen om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze beleidsregels zijn opgesteld met als doel dat deze voor de nog te actualiseren bestemmingsplannen gebruikt gaan worden als uniforme (basis)voorschriften. Dit is gedaan doordat tot nu toe is gebleken dat de huidige bestemmingsplannen nogal van elkaar afwijken op dit punt. Het ene bestemmingsplan bood bijvoorbeeld in de voorschriften meer ruimte voor erfbebouwing dan het andere terwijl beide plangebieden in ruimtelijk opzicht identiek waren. Dit was met name voor de woonbestemmingen het geval. Met de uniforme voorschriften, en vooruitlopend hierop dus de planologische beleidsregels, wordt getracht meer eenduidigheid te bieden voor zowel de initiatiefnemer als ook de vergunningverlener.

Verplichtingen vanuit Wro en Bro

Sinds 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* en het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* in werking getreden. Belangrijk aspect hierin is dat alle bestemmingsplannen voortaan digitaal beschikbaar moeten zijn. De papieren versie wordt enkel als uitdraai van de digitale versie beschouwd. Voor het opstellen van digitale plannen heeft het ministerie van VROM een landelijke standaard ontwikkeld genaamd *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008)*. Vanaf 1 juli 2009 dienen alle nieuwe bestemmingsplannen op deze standaardwijze te worden op- en vastgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan *Meedhuizen* voldoet hieraan.

Verder zijn de planregels voor wat betreft naamgeving afgestemd op de Wro en Bro. Zo wordt in plaats van de termen voorschriften in dit plan gesproken over planregels.

Tot slot bevat het Bro een aantal onderdelen die verplicht dienen te worden opgenomen in de planregels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelbepaling;

- het overgangsrecht.

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. dit behoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro komen te vervallen en daarom niet meer opgenomen in de planregels.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Bro vervat in een beschrijving van dien bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de omgevingsvergunning geïntroduceerd. De omgevingsvergunning is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu, die onder andere moet leiden tot minder administratieve lasten, betere dienstverlening, kortere procedures en geen tegenstrijdige voorschriften. Met de inwerkingtreding van de Wabo zijn de aanleg- en sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten binnen het bestemmingsplan onderdeel geworden van de omgevingsvergunning. Dit heeft onder andere tot gevolg dat in bestemmingsplannen niet meer wordt gesproken over 'ontheffing van de bouwregels' of 'ontheffing van de gebruiksregels' maar over respectievelijk 'afwijking van de bouwregels' of 'afwijking van de gebruiksregels'. Een 'aanlegvergunning' of 'sloopvergunning' wordt een omgevingsvergunning.

De planregels in dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig het gestelde in de Wabo hierop aangepast.

Gevolgen digitalisering voor Plankaart

Het opstellen van digitale bestemmingsplannen brengt specifieke eisen met zich mee voor wat betreft de opzet, inrichting en systematiek van het bestemmingsplan ten opzichte van het tot nu toe gebruikelijke analoge (papieren) plan. Met name voor de niet-professionele gebruikersgroep (burgers, belanghebbenden), maar ook voor plantoetsers (vergunningverleners en handhavers) is het belangrijk dat het bestemmingsplan overzichtelijk en begrijpelijk is en eenduidig kan worden geraadpleegd. Hierbij is rekening gehouden met het gegeven dat een digitaal plan per definitie vanuit de plankaart wordt gelezen in tegenstelling tot de tot nu toe gebruikelijk analoge (papieren) versie. Vanuit deze optiek is bij de wijze van bestemmen een zo concreet mogelijk kaartbeeld nagestreefd, waaruit de belangrijkste gebruiks- en bouw mogelijkheden zonder al te uitvoerige raadpleging van de regels (voorschriften) kunnen worden afgeleid. In deze perceelsgerichte benadering is gewerkt met bouwvlakken, die per bestemmingsvlak aangeven waar de voornaamste bebouwing mag worden opgericht. Daarbuiten mag in beginsel geen, of alleen qua maatvoering ondergeschikte bebouwing worden opgericht.

Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan gaat uit van een conservering van de bestaande situatie. De verschillende aanwezige functies in het plangebied zijn in overwegende mate overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Dit houdt echter niet in dat er geen

nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn in het plangebied. In het plan zijn mogelijkheden tot afwijken en wijzigingsbevoegdheden opgenomen binnen een aantal bestemmingen, waarmee de noodzakelijke flexibiliteit in het plan is gebracht en daarmee ingespeeld kan worden op toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

5.2 Toelichting op de planregels

Algemeen

Een belangrijk onderdeel van bestemmingsplannen voor dorpskernen en stedelijke gebieden is de regulering van de woonbebouwing. In het bestemmingsplan wordt daartoe onderscheid gemaakt tussen onder andere hoofdgebouw en erfbebouwing. In de begripsbepalingen wordt het onderscheid tussen hoofdgebouwen en erfbebouwing in de vorm van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen gedefinieerd. Een hoofdgebouw is binnen de bestemming woondoeleinden de woning. Een aan- en uitbouw en een bijgebouw zijn visueel en functioneel ondergeschikt aan een hoofdgebouw en zowel binnen als buiten het bouwvlak op het erf geoorloofd mits wordt voldaan aan de opgenomen regels behorende bij de betreffende woonbestemming. De delen van de woonerven waar erfbebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is, zijn van de bestemming "Tuin" voorzien. Het betreft hier in de meeste gevallen de voor- en zij erven die aan een (woon)straat gelegen zijn. Bij grote/langgerekte achtererven kan deze bestemming ook op delen hiervan gelegd zijn. In Meedhuizen is dit op een enkele plek gebeurd.

In het navolgende wordt per hoofdstukindeling van de planregels een uitleg gegeven. Hierbij is conform de SVBP 2008 onderscheid gemaakt in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Voorafgaand aan de bestemmingsregels wordt in de planregels begonnen met de inleidende regels (hoofdstuk 1). De inleidende regels bevatten de begripsbepalingen die gehanteerd worden en de wijze van meten. Deze zijn opgenomen ter bevordering van de rechtszekerheid. Het gaat hierbij vooral om het verminderen van de kans op interpretatieverschillen.

In *artikel 1: Begrippen* zijn onder meer definities gegeven van de begrippen: "bouwwerk en gebouw". Een bouwwerk is iedere constructie van steen of ander materiaal die vast verbonden is met de grond. Gebouwen zijn een bijzondere categorie van bouwwerken. Dat zijn bouwwerken die een omsloten ruimte vormen die voor mensen toegankelijk is. Woningen, fabrieken, maar ook schuren en garages zijn gebouwen. Bouwwerken die geen gebouw zijn, zijn bijvoorbeeld erfafscheidingen, bruggen en antennemasten.

In *artikel 2: Wijze van meten* wordt opgesomd op welke wijze bij de toepassing van de planregels zal worden gemeten. Bijvoorbeeld op welke wijze gemeten moet worden

om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen. In de SVBP 2008 is hiertoe een standaard opgenomen die in alle bestemmingsplannen gehanteerd dient te worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk geeft de regels die horen bij de op de plankaart gehanteerde bestemmingen. Conform de SVBP 2008 zijn de regels geordend op alfabetische volgorde. Deze bestemmingsregels zijn overeenkomstig de SVBP 2008 als volgt ingedeeld:

a Bestemmingsomschrijving

Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is geregeld.

b Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij in acht moet worden genomen.

c Afwijken van de bouwregels

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen, die thans niet zijn voorzien, en waarbij de bebouwingsmogelijkheden niet voldoende blijken te zijn. Daarom kunnen burgemeester en wethouders er vanaf wijken met een omgevingsvergunning. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt.

d Specifieke gebruiksregels

In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn per bestemming gebruiksvormen genoemd, die in ieder geval als strijdig moeten worden aangemerkt.

e Afwijken van de gebruiksregels

Omdat van een aantal gebruiksvormen nu nog niet kan worden gezegd of ze aanvaardbaar zijn of niet, is een afwijking opgenomen. Bij de toepassing van de afwijking van het gebruik zal rekening worden gehouden met de aanwezige waarden in het gebied en de effecten die het gebruik heeft op andere functies in het gebied.

f Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (facultatief)

Voor een aantal in de planregels genoemde werken en werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht (voorheen aanlegvergunning). Dit betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd, nadat een vergunning van burgemeester en wethouders is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen plaats. Als het gaat om activiteiten die gaan om het normaal onderhoud en/of beheer, is geen omgevingsvergunning vereist. Bij de toepassing ervan zal rekening worden gehouden met de aanwezige waarden in het gebied.

g Wijzigingsbevoegdheid (facultatief)

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen door de gemeenteraad in de planregels aangegeven grenzen. Voor zo'n

wijziging is een aparte procedure nodig. Voor zover het een wijziging binnen de bestemming zelf betreft, staat deze in het betreffende artikel genoemd. Voor zover het de wijziging van de ene naar de andere bestemming betreft is een algemeen artikel in de planregels opgenomen.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten die hierboven zijn opgesomd. Dit kan namelijk per bestemming verschillen.

In het plangebied zijn de volgende bestemmingen gehanteerd:

Agrarisch

Bij de bepaling van de plangrenzen voor de kernen in het zuidelijk deel van de gemeente is het algemene uitgangspunt gehanteerd om daar waar mogelijk de agrarische gronden op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid. op deze manier kunnen zoveel mogelijk (bouw)percelen op eenzelfde wijze worden bestemd in één en hetzelfde bestemmingsplan. De agrarische percelen die nog wel in het plangebied aanwezig zijn, betreffen een agrarisch bedrijf in de dorpsbebouwing aan de Essenlaan en aan de Hoofdstraat. Deze percelen hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Deze bestemming is afgestemd op de agrarische bestemming zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied Noord wordt gehanteerd voor de agrarische gronden in het omliggende buitengebied. De omvang van het bouwvak is daarbij afgestemd op de dorpse schaal waarin deze gelegen is.

Bedrijf

Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de bedrijven is gebruikgemaakt van een Staat van bedrijven, welke als bijlage aan de regels is toegevoegd.

Deze Staat van bedrijven is ontleend aan de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

Voor de bestemming Bedrijf geldt dat de categorieën 1 tot en met 3.1 toelaatbaar zijn.

Voorzover bedrijven niet in de Staat van bedrijven voorkomen of in een naaste hogere categorie zijn ingedeeld, kan ook hier een omgevingsvergunning worden verleend voor de vestiging. Bij een verzoek hiertoe wordt met name nagegaan of het bedrijf wat betreft de effecten op het woon- en leefklimaat kan worden gelijkgesteld met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 tot en met 3.1. De aard van het bedrijf speelt hier een minder belangrijke rol. Het gaat voornamelijk om de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Overigens wordt hier (om misverstanden te voorkomen) nog eens uitdrukkelijk gezegd dat onder het verlenen van omgevingsvergunning van het gebruik ook is bedoeld dat binnen de geldende bouwregels kan worden gebouwd voor de functie waarvoor met een omgevingsvergunning afgeweken is .

Bedrijf - Nutsvoorziening

Binnen deze bestemming zijn de bestaande nutsgebouwen met een omvang groter dan 45 m³ bestemd. Gebouwtjes beneden deze omvang zijn vergunningvrij en behoeven dus niet als zodanig bestemd te worden in dit bestemmingsplan.

Detailhandel

De in het dorp aanwezige supermarkt is ondergebracht in een bestemming die detailhandel ter plekke rechtvaardigt. Naast detailhandel is binnen deze bestemming ruimte voor wonen. Om binnen de geldigheidsperiode van dit bestemmingsplan de nodige flexibiliteit te kunnen bieden voor eventueel andere bij het dorp passende functies is binnen deze bestemming ook ruimte voor maatschappelijke en/of dienstverlenende functies. Detailhandel in volumineuze goederen (zoal bijvoorbeeld auto's) en motorbrandstoffen zijn ter plekke minder gewenst en als zodanig uitgesloten binnen deze bestemming.

Gemengd

De in het dorp aanwezige horecagelegenheid in de vorm van een dorpscafé aan de Hoofdstraat, is ondergebracht in de bestemming Gemengd. De horecamogelijkheden binnen deze bestemming zijn afgestemd op het gemeentelijk horecabeleid. Dit beleid heeft ertoe geleid dat in bestemmingsplannen binnen de horecabestemmingen onderscheid wordt gemaakt tussen dag- en avond/nachthoreca, respectievelijk horecabedrijf categorie 1 en categorie 2. Het beleid is erop gericht om groei van het aantal horecavestigingen buiten het centrum van Delfzijl tegen te gaan. Voor gebieden buiten het centrum is het beleid gericht op consolidatie van het huidige aantal vestigingen. Het café in het centrum van het dorp is een bestaande avond-/nachthorecabedrijf en wordt daarmee ter plekke gerespecteerd met de mogelijkheid tot uitoefening van daghoreca.

Naast de horecafunctie biedt deze bestemming ruimte voor andere bij het dorp passende (dienstverlenende en/of maatschappelijke) functies.

Groen

Binnen de bestemming groen zijn de in het plangebied aanwezige groenvoorzieningen van enige betekenis geregeld. Naast het snippergroen tussen de woonbebouwing behoren ook de groensingels als markering van de dorpsranden in het open landschap. Deze groenstructuren zijn van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van het dorp en behoud en versterking hiervan wordt aan de hand van deze bestemming gewaarborgd.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het dorp zijn onder één en dezelfde bestemming gebracht. Het betreft hier de basisschool en de kerk met bijbehorend gebouw. Door alle maatschappelijke functies onder een gelijke bestemming te brengen is een zekere uitwisseling mogelijk gemaakt waarmee ingespeeld kan worden op veranderingen die zich binnen deze sector de komende planperiode voor kunnen doen. De begraafplaats ten oosten van de kerk is vanwege zijn specifieke functie onder een eigen maatschappelijke bestemming gebracht en daarmee alleen ter plekke toegestaan.

Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor het sportcomplex in het noorden van het dorp en de hondenschool ten oosten van de Hoofdstraat. De gebouwen binnen deze bestemming zijn voorzien van een bouwvlak. De hondenschool ten oosten van de Hoofdstraat heeft vanwege zijn specifieke functie en daarmee gepaard gaande invloed op de omgeving een aanduiding gekregen waarmee deze alleen ter plekke is toegestaan.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gelegd op die delen van het woonef waar erfbebouwing vanuit straat- en bebouwingsbeeld ongewenst is. Het betreft hier in de meeste gevallen de voortuinen en zij-erven gelegen aan de openbare weg. In een enkel geval is deze bestemming ook gelegd op de delen die vanuit landschappelijk/stedenbouwkundig oogpunt gevrijwaard dienen te blijven van bebouwing.

Verkeer - Verblijfsgebied

Doorgaans wordt in bestemmingsplannen een onderscheid gemaakt in doorgaande wegen, waarop de verkeersfunctie leidend is (met een regiem van 50 km/u of hoger), en ontsluitingswegen waar naast de verkeersfunctie de verblijfsfunctie nevensgeschikt is. In het laatste geval worden hiermee de 30 km/u wegen aangeduid die veelal zijn ingericht als verblijfsgebied. Op alle wegen in onderstaand plangebied geldt dit regiem en de wegen zijn ook daarop ingericht. Vandaar dat in dit bestemmingsplan alleen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied is opgenomen.

Water

Het afwateringskanaal en de hoofdwatgangen aan de essenlaan en schaaapbulterweg zijn in onderhavig plangebied bestemd als 'Water'. Hiermee wordt de waterhuishoudkundige en landschappelijke waarde ervan beschermd. Voor het bouwen van steigers is binnen de bestemming een afzonderlijke bouwregel opgenomen.

Wonen

De woonbestemmingen zijn in de wijze van bestemmen van de gemeente Delfzijl onderverdeeld in vier categorieën:

Wonen - 1	vrijstaande woningen
Wonen - 2	halfvrijstaande woningen
Wonen - 3	meer dan twee aaneen gebouwde woningen
Wonen - VMB	voormalige boerderij

Binnen de hoofdcategorieën van de grondgebonden woningen (1,2 en 3) is een nader onderscheid gemaakt in maatvoeringen (op basis van goot- en bouwhoogtes en dakhellingen). Dit onderscheid is gedaan door gebruik te maken van letters (W-1A, W-1B, etc.). Het uiteindelijke resultaat is meerdere woonbestemmingen die van elkaar verschillen op basis van type en/of maatvoeringen. In onderstaande tabel is dit onderscheid weergegeven voor wat betreft de woonbestemmingen die in onderhavig

plangebied van Meedhuizen voorkomen. Woongebouwen komen in het plangebied niet voor en worden met dit bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt.

Maatvoering		Max. Goothoogte (in meters)	Max. Bouwhoogte (in meters)	Min. Dakhelling (in graden)	Max. Dakhelling (in graden)
W-1 (vrijstaand)	A	4,00		45	60
	B	3,00		45	60
	C	5,00		45	60
	D	7,00		30	60
	G	0,50	8,00	30	60
W-2 (half vrijstaand)	A	4,00		45	60
	B	3,00		45	60
W-3 (rijen)	A	3,00		45	60

De hoofdgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. In afwijking van het planologisch beleid (waarin vrijstaande hoofdgebouwen in principe een bouwvlak krijgen van 10 bij 15 meter) is het bouwvlak bij de typische A-woningen aan de Cereslaan (W-1G) strak om het hoofdgebouw gelegd. Dit is gedaan om de karakteristiek van deze woningen zoveel mogelijk te behouden. Dit houdt in dat, onafhankelijk van de nokrichting, uitbreiding van het hoofdgebouw naar achteren in sommige gevallen mogelijk is maar niet opzij.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter en de dakhelling bedraagt niet meer en niet minder dan op de plankaart en in de regels is aangegeven. Tevens mag niet meer dan 50% van het bouwperceel worden bebouwd.

Ten aanzien van bijgebouwen en uitbouwen geldt dat deze binnen en buiten het bouwvlak kunnen worden gebouwd. Bijgebouwen en uitbouwen dienen te worden geplaatst op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,50 en 6 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1 meter.

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en uitbouwen bedraagt 70 m², met inachtneming dat niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

Binnen de woonbestemmingen zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Als voorwaarde geldt onder andere dat de aan huis verbonden activiteiten uitsluitend in pandig mogen worden verricht, maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 45 m² en dat degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn.

Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving.

Wonen - Voormalige boerderij

Een specifieke woonbestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende voormalige boerderijen die in de loop der tijd een woonfunctie hebben gekregen. Dit is met name gedaan ter behoud van de ruimtelijke verschijningsvorm en de daarmee verbonden cultuurhistorische waarden. In tegenstelling tot de reguliere woningen is het hoofgebouw binnen deze bestemming van een op maat gemaakt bouwvlak voorzien waarmee het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van de voormalige boerderij nagestreefd wordt. In de planregels is verder rekening gehouden met de kenmerkende waarden van deze karakteristieke woonboerderijen. Gezien de veelal grotere omvang van de aanwezige bebouwing kent deze bestemming ruimere mogelijkheden voor de huisvesting van zorgbehoevenden c.q. minder validen en aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteiten, waaronder de mogelijkheid om binnen voorwaarden het pand mee te laten gebruiken voor logies met ontbijt.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemmingen)

Een dubbelbestemming wordt gelegd op die gronden waarop twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen gelegen zijn. Een dubbelbestemming wordt gebruikt als de basisbestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoelen die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig gesteld moeten worden. Een specifiek kenmerk van een dubbelbestemming is dat deze doorgaans een relatief groot gebied beslaat en veelal op meerdere bestemmingen betrekking heeft.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt met de dubbelbestemming de (te verwachten) archeologische waarden gewaarborgd, zoals die in paragraaf 4.2 beschreven zijn. Binnen het plangebied komen meerdere terreinen voor waar sprake is van archeologische en cultuurlandschappelijke waarden. De dubbelbestemmingen voor de bescherming van de archeologische waarden zijn gebaseerd op de *Archeologische Beleidsadvieskaart* (zie paragraaf 4.2).

Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen wordt onderscheid gemaakt tussen vier dubbelbestemmingen archeologie te weten 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, en 4'. De bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is gelegd op de archeologische monumenten. De bescherming van deze gebieden vindt van rijkswege plaats op grond van de monumentenwet. In onderhavig bestemmingsplan komen deze gebieden en dus deze dubbelbestemming niet voor.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is gelegd op de archeologische waardevolle gebieden. Dit zijn de AMK-terreinen die niet van rijkswege zijn beschermd, waaronder de wierden, de borgen en de boerderijplaatsen. Deze waarden zijn in het bestemmingsplan van een beschermende regeling voorzien.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 3' is toegekend aan de gebieden die van archeologisch belang zijn. Dit zijn de historische kernen. Ook deze waarde en dus deze dubbelbestemming is niet van toepassing op onderhavig plangebied.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 4' tenslotte is toegekend aan de archeologische onderzoeksgebieden. Dit zijn de hoge verwachtingen van de verwachtingskaarten en de beek- en rivierdalen.

Leiding - Riool (dubbelbestemming)

Naast de archeologische (te verwachten) waarden wordt ook de in het plangebied aanwezige persleiding door middel van een dubbelbestemming beschermd. Naast de leiding zelf is aan weerszijden van de leiding een zone gereserveerd waarbinnen activiteiten voorkomen worden die van invloed kunnen zijn op het onderhoud en beheer van de leiding. Met toestemming van de leidingbeheerder mogen Burgemeester en wethouders aan de hand van een omgevingsvergunning afwijken van deze regels en activiteiten binnen deze zone toestaan.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Ten behoeve van de waterkerende functie van de dijk langs het Afwateringskanaal is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Naast de voorkomende basisbestemming geldt voor de betreffende gronden dat ze mede bestemd zijn voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering. Tevens geldt de dubbelbestemming als signalering; bij ingrepen op de betreffende gronden dient er contact opgenomen te worden met de waterbeheerder.

Gebiedsaanduiding

De geluidzone van de ten noorden van het plangebied gelegen NAM-locatie is als gebiedsaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan, bedoeld om te voorkomen dat binnen deze zone nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt gerealiseerd. Burgemeester en wethouders kunnen, mits de geluidsbelasting vanwege industrielawaai van de gevels van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, een omgevingsvergunning verlenen waarmee hiervan kan worden afgeweken. In de regels is ook een wijzigingsbevoegdheid tot het verkleinen of verwijderen van deze zone opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen waarvan het wenselijk is om deze ten behoeve van de leesbaarheid en raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan in één keer op één plaats in de planregels weer te geven. Zo kent het plan naast de bestemmings specifieke aanduidingen ook gebiedsaanduidingen die in meerdere bestemmingen voorkomen. Deze zijn opgenomen in de algemene regels.

In onderhavig bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' opgenomen. Op de gronden gelegen binnen deze zone mogen geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen (zie paragraaf 4.2).

In de overige regels is verder nog een regeling opgenomen die het mogelijk maakt dat er nadere eisen worden gesteld, onder meer ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verschijningsvorm van monumentale en karakteristieke panden.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Het afsluitende hoofdstuk bevat de Overgangs- en slotregels. De overgangsregel is evenals de anti-dubbelregel opgenomen in het Bro 2008 en dus voor alle bestemmingsplannen verplicht om deze over te nemen. In de Slotregel wordt tenslotte aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3 Handhaving

De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Delfzijl is neergelegd in de handhavingsnota van de gemeente Delfzijl.

Handhaving van het plan en toezicht op de naleving van de planregels zijn van belang om de opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers in het gebied dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud en duidelijkheid van in het bijzonder de planregels. Toegankelijkheid en leesbaarheid dienen bij te dragen in de mogelijkheden om toe te zien op de naleving. Daarom zijn in het plan geen bepalingen opgenomen, die hoewel op zichzelf niet ongewenst, in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd.

In het verlengde daarvan is zo veel mogelijk afgezien van bepalingen die door belanghebbenden in het plangebied als een onnodige beperking kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat de planregels worden overtreden. In de praktijk worden op de lange duur alleen regels gerespecteerd waarvan door betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien. Om de handhaafbaarheid van het plan verder te vergroten is bij sommige bestemmingen expliciet opgenomen welk gebruik strijdig is met de specifieke bestemming. Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de opgenomen regels in het bestemmingsplan. Temeer waar deze regels uitsluitend betrekking hebben op hoofdzaken, zal op de naleving van het bestemmingsplan stipt worden toegezien.

Op dit moment wordt gewerkt aan een actualisering van het handhavingsverband. Deze actualisering zal in het kader van de samenvoeging van gemeentelijke diensten gezamenlijk plaatsvinden met de overige DEAL-gemeenten.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan Meedhuizen heeft vanaf 26 mei 2011 tot en met 6 juli 2011 ter inzage gelegen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Het plan kon worden ingezien en geraadpleegd via de website www.delfzijl.nl en op diverse locaties in de gemeente, waaronder het gemeentehuis. Gedurende de bovengenoemde 6 weken bestond voor een ieder de mogelijkheid schriftelijke, mondeling of digitaal, via een beschikbaar gesteld e-mailadres, inspraakreacties in te dienen tegen het voorontwerp.

In deze inspraakperiode heeft voor belangstellenden op 14 juni 2011 van 16.00 uur tot 19.00 uur in de dorpskerk een inloopmarkt plaatsgevonden.

Verder is het bestemmingsplan ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de ambtelijke diensten van de verschillende overheidsdiensten.

In het navolgende zijn de ingediende inspraak-en overlegreacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij is aangegeven of de betreffende reactie aanleiding gegeven heeft het plan wel of niet aan te passen.

Op basis van de ingediende reacties is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan wordt ter kennisgeving toegezonden aan belanghebbende overheidsinstanties en daarnaast voor een ieder ter inzage gelegd. Afhankelijk van de ingediende zienswijzen zal het plan (on)gewijzigd worden vastgesteld. Hierna volgt een eventuele beroepstermijn.

6.2 Inspraakreacties

Om te voldoen aan de geldende privacywetgeving zijn de naam-, adres- en woonplaatsgegevens van de indieners van inspraakreacties niet opgenomen. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen die niet worden opgenomen in de digitale versie. Dit geldt overigens niet ten aanzien van inspraakreacties die specifiek verwijzen naar een bepaald perceel.

De indieners van de inspraakreacties ontvangen een persoonlijke, schriftelijke reactie waarin wordt aangegeven waar de gemeentelijke reactie op hun ingediende inspraakreacties is verwoord.

- 1.1 Indiener constateert dat in de toelichting onder de beschrijving van de bestemming Wonen- Voormalig Boerderij beschreven staat, dat door de veelal grotere omvang van de bebouwing (ten opzichte van 'normale' woonbestemmingen) de bestemming W-VMB ruimere mogelijkheden voor huisvesting van zorgbehoevenden etc. biedt. Indiener is van mening, die 'ruimere mogelijkheden' niet als zodanig terug te lezen zijn.

Reactie: In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat de bestemming Wonen Voormalige Boerderij (W-VMB) toegekend is aan de in het plangebied voorkomende voormalige boerderijen die in de loop der tijd een woonfunctie hebben gekregen. Dit is met name gedaan ter behoud van de ruimtelijke verschijningsvorm en de daarmee verbonden cultuurhistorische waarden. Gezien de veelal grotere omvang van de aanwezige bebouwing kent deze bestemming ruimere mogelijkheden voor de huisvesting van zorgbehoevenden c.q. minder validen en aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteiten, waaronder de mogelijkheid om binnen voorwaarden het pand mee te laten gebruiken voor logiesverstrekking met ontbijt.

In tegenstelling tot de 'normale' woonbestemmingen is binnen de bestemming W-VMB niet alleen de mogelijkheid voor vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45m² opgenomen, maar ook voor, onder bepaalde voorwaarden, het gebruik logiesverstrekking met ontbijt.

De ruimere mogelijkheden van W-VMB ten opzichte van 'normale' woonbestemmingen zit dus in de omvang van de bebouwing en de mogelijkheid om onder voorwaarden deze bebouwing te gebruiken voor logiesverstrekking.

- 1.2** Indiener verzoekt ons om de maximale oppervlakte van 45m² voor het gebruik van logies te heroverwegen vanuit het oogpunt voor een betere exploitatie van Bed&Breakfast.

Reactie: De reden voor het hanteren van een maximum oppervlak is het waarborgen van de ondergeschiktheid ervan ten opzichte van de woonfunctie. Daarbij is uitgegaan van maximaal 3 kamers met een gemiddelde grootte van ca 15m². Daarmee wordt voorkomen dat pensionachtige situatie ontstaat waarin de woonfunctie niet meer boven- maar ondergeschikt is.

- 2.1** Indiener ziet graag dat het bouwvlak op het perceel hoofdstraat 43 wordt aangepast, omdat aan de noordzijde een bijkeuken aanwezig is en deze nu buiten het bouwvlak valt.

Reactie: Op basis van de huidige planologische systematiek, zoals neergelegd in het planologisch beleid (2008), zijn de bouwvlakken opgenomen op de verbeelding in het ontwerp bestemmingsplan. Dit betekent dat elk bouwvlak een oppervlakte van 150 m² heeft gekregen, dan wel de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw indien deze meer is. Binnen dit bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat zowel binnen als buiten het bouwvlak binnen de woonbestemming gebouwd mag worden, maar gelden wel aanvullende regels zoals opgenomen in de betreffende woonbestemming.

In het voorontwerpbestemmingsplan is voor het betreffende perceel een bouwvlak van 150 m² opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw gelegen is. De bijkeuken is aan te merken als een aanbouw en deze hoeft dus niet binnen

het bouwvlak gebouwd te worden. Het ontwerpbestemmingsplan is niet op dit punt aangepast.

- 2.2** Aan de zuidzijde van de woning aan hoofdstraat 43 is een overdekte veranda geplaatst, indiener vraagt zich af of het mogelijk is dat ook deze binnen het bouwvlak komt te liggen.

Reactie: In het voorontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen, zodanig dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak is gelegen. In 2003 is een bouwvergunning verleend voor het bouwen van de veranda voor de voorgevel. Omdat de veranda voor de voorgevel gesitueerd is, is het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast zodat de veranda binnen het bouwvlak is komen te liggen.

- 2.3** Indiener vraagt zich af of het openbaar groen goed is weergegeven op de volgende punten;

1. Ten noordwesten van het afwateringskanaal aan de Maarlaan.
2. De groenstrook ten zuiden van het Afwateringskanaal achter de woningen aan de Maarkampen. Volgens indiener is de betreffende strook geen openbaar groen
3. De twee groenstroken in de Cereslaan

Reactie: Binnen de groenbestemming zijn de in het plangebied aanwezige groenvoorzieningen van enige betekenis geregeld. Het zogeheten overige groen wordt gerekend tot het snippergroen en is geregeld binnen de bestemming 'Verkeer-verblijf'.

1. *Zo is het bedoelde stukje groen ten noordwesten van het Afwateringskanaal aan de Maarlaan geregeld binnen de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied'.*
2. *De groenstrook ten zuiden van het Afwateringskanaal is in het bezit van het waterschap Hunze & Aa's ook al wordt deze gebruikt door omwonenden. Het is niet per definitie zo dat alleen openbaar groen binnen deze bestemming geregeld wordt. In dit geval wordt met deze bestemming de bebouwingsvrije zone langs het afwateringskanaal gewaarborgd ten behoeve van onderhoud/beheer door het waterschap.*
3. *In de Cereslaan zijn twee 'eilandjes' groen opgenomen, waarvan één bestemd is als 'Groen' (met een aanduiding 'speelvoorzieningen') en het andere eilandje heeft de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied'. Dit is niet consequent. Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast in die zin dat het zuidelijke 'groeneilandje ook de bestemming 'Groen' heeft gekregen.*

- 3.1** Indiener ziet graag dat het bouwvlak aan de hoofdstraat 32 wordt vergroot, in die zin dat de garage binnen het bouwvlak komt te liggen. Indiener geeft daarbij als argument aan dat de garage onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.

Reactie: Op basis van de huidige planologische systematiek, zoals neergelegd in het planologisch beleid (2008), zijn de bouwvlakken opgenomen op de verbeelding in het ontwerp bestemmingsplan. Dit betekent dat elk bouwvlak een oppervlakte van 150 m² heeft gekregen, dan wel de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw indien deze meer is. Binnen dit bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat zowel binnen als buiten het bouwvlak binnen de woonbestemming gebouwd mag worden, maar gelden wel aanvullende regels zoals opgenomen in de betreffende woonbestemming.

In het voorontwerpbestemmingsplan is voor het betreffende perceel een bouwvlak van 150 m² opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw gelegen is. De garage kan aangemerkt worden als bijgebouw gezien de functionele en in ruimtelijke ondergeschiktheid ten opzichte van het hoofdgebouw. Deze hoeft dus niet binnen het bouwvlak te zijn gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan is daarom niet aangepast op dit punt.

- 3.2** Indiener ziet graag dat op het perceel hoofdstraat 32 de grens erf/tuin wordt aangepast aan de voorzijde, in die zin dat de grens van erf/tuin gelijk loopt met de voorgevel van de woning aan hoofdstraat 30 en schuin afloopt naar de voorgevel van de woning aan hoofdstraat 34.

Reactie: De woning aan de hoofdstraat 32 is ten opzichte van de aansluitende bebouwing duidelijk teruggedrooid. Het beleid van de gemeente Delfzijl is om voortuinen en zij-erven gelegen aan de openbare weg vanuit straat- en bebouwingsbeeld in principe onbebouwd te laten. Om deze reden is op die delen van het perceel de bestemming 'Tuin' gelegd. Wel is binnen deze bestemming een zogeheten afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee met een omgevingsvergunning hiervan kan worden afgeweken en voor de voorgevelrooilijn erkers/toegangsportalen mogelijk zijn. Voor eventuele verplaatsing cq uitbreiding van het hoofdgebouw richting de openbare weg is een zelfstandige planologische procedure nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan is, wegens bovengenoemde reden niet aangepast.

- 3.3** Indiener plaats zijn vraagtekens bij het feit dat de locatie hoofdstraat 32 is opgenomen in de lijst 'potentieel verontreinigd', omdat naar zijn weten nooit op die locatie autodetailhandel heeft plaatsgevonden. Verder geeft indiener aan dat als het betekent dat indiener op deze locatie een detailhandel of bedrijf mag beginnen dat hij daar dan graag van die mogelijkheid open houdt.

Reactie: De gegevens komen van ons Bodeminformatiesysteem. Hier is een HBB-lijst in opgenomen (HBB is de afkorting voor 'Historisch bodembestand'). Deze lijst is opgebouwd door gegevens van onder andere; Kamer van Koophandel, Gemeente Archief en bestaande bodemonderzoeken. Uit de documentatie van Kamer van Koophandel (archieffnummer 12811) blijkt dat

van 1920-1961 "De Vries Autodetailhandel" (geen reparatie) er zou hebben gezeten.

Op basis van deze gegevens krijgt de locatie deze status. Zolang er geen gegevens overlegd worden waaruit blijkt dat de verdenking ontkracht kan worden, blijft de status gehandhaafd. Eerste stap hiervoor is normaliter een vooronderzoek (historisch onderzoek) conform de NEN 5725 te laten uitvoeren. Om geheel van de verdenking af te komen kan zelfs een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd worden (hier zal het vooronderzoek onderdeel van uitmaken en daarnaast nog een daadwerkelijk bodemonderzoek uitgevoerd worden).

De bodemgesteldheid van een locatie zegt in principe niets over de bestemming. Op basis van ons bodeminformatiesysteem is de bestemming voor deze locatie 'Wonen', conform het huidige gebruik.

Binnen de bestemming 'Wonen' is het mogelijk een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf uit te oefenen. Hiervoor zijn in de bestemming voorwaarden opgenomen waar deze aan moet voldoen. Detailhandel is hierin onder andere uitgesloten.

- 4.1** Indiener geeft aan dat zijn woning aan de hoofdstraat 8 twee huisnummers heeft. Hij vraagt zich af of dat ook betekent dat er 2 contingenten zijn geteld. Indien er voor de woning 2 contingent gelden, wil indiener één contingent inleveren en dat contingent 'inzetten' om een nieuwe woning realiseren aan het lege perceel aan de oostzijde van zijn woning.

Reactie: Contingenten worden niet bepaald aan de hand van het aantal huisnummers, maar aan het aantal woonhuizen dat per bestemming mogelijk is. Voor wat betreft het perceel aan de hoofdstraat 8 is deze bestemd voor één woonhuis. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor uitbreiding van het aantal woningen.

Overigens heeft het betreffende perceel volgens onze gegevens maar één huisnummer (8). Huisnummers worden geregistreerd door mevrouw Bruins-Slot van de gemeente. Indien u daarover verder nog vragen heeft kunt u contact met haar opnemen.

- 4.2** Indiener vraagt zich af waarom het gedeelte ten oosten van zijn woning de bestemming 'Tuin' heeft gekregen. Het was voorheen namelijk een aparte kavel.

Reactie: Het bestemmingsplan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de huidige situatie is bestemd. De huidige situatie is een onbebouwd perceel. Op grond van het tot nu toe vigerende bestemmingsplan Meedhuizen mag deze kavel niet bebouwd worden. In dit bestemmingsplan wordt deze lijn doorgezet, vandaar de bestemming 'Tuin' erop gelegd.

- 4.3** Indiener vraagt zich af of het bushokje voor zijn huis op zijn grond staat of op gemeentegrond.

Reactie: Het bushokje ter hoogte van het perceel aan hoofdstraat 8 staat op particuliere grond. Inmiddels is hierover met de indiener contact geweest.

- 4.4** Het baggeren van de gracht rondom de kerk wordt volgens indiener nu, met zijn toestemming, op het perceel ten oosten (Tuin) van zijn woning neergelegd. Maar indiener vraagt zich af of er een andere locatie voor het dumpen van de bagger is.

Reactie: Deze opmerking is niet van toepassing op het bestemmingsplan.

- 5.1** Indiener merkt op dat de opslagloods aan de Essenlaan 2B niet is opgenomen in het bestemmingsplan, en ziet vervolgens graag dat dit wel als zodanig wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie: In het voorontwerpbestemmingsplan heeft de betreffende opslagloods gelegen aan de Essenlaan 2B de bestemming 'Wonen 1A'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen in een klasse A en mede bestemd voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat zowel binnen als buiten het bouwvlak binnen de woonbestemming gebouwd mag worden. Dat het bijgebouw (de opslagloods) geen bouwvlak heeft wil dus niet zeggen dat het is weg bestemd. Deze lijn is ook gehanteerd in het geldende bestemmingsplan. De loods heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Tuin open erf 2'; Op deze gronden mogen, onder voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 5, bijgebouwen aanbouwen en andere bouwwerken worden opgericht.

De inspraakreactie geeft daarom geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

- 6.1** Indiener geeft aan dat voor het perceel aan de maarlaan 30 in het verleden een bedrijfsmatige bestemming is afgegeven voor een installatiebedrijf en ziet graag dat deze bestemming ook wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie: In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen 1A'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen in een klasse A en mede bestemd voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen. Gebleken is dat in het geldende bestemmingsplan het betreffende perceel een bedrijfsbestemming heeft en dat er een vergunning is verleend voor het uitvoeren van bepaalde bedrijfsmatige activiteiten, zoals deze op de vergunning zijn omschreven.

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast in die zin dat het betreffende perceel de bestemming 'bedrijf' heeft gekregen.

6.2 Verder vraagt indiener zich af wat het maximale uitbreidingspercentage bedraagt.

Reactie: In artikel 4 'bedrijf' is zijn de bouwregels weergegeven in artikel 4.2.1. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, dan wel niet meer dan het bestaande bebouwingspercentage. In geval van het betreffende perceel betekent dit dat het bouwperceel nagenoeg samenvalt met het bouwvlak. De mogelijkheden voor het al dan niet uitbreiden hangt samen met de bestaande bebouwing op het perceel.

6.3. Overlegreacties

De onderstaande instanties hebben hun reactie over het voorontwerpbestemmingsplan aan ons kenbaar gemaakt:

1. Ruimtelijke Plannen van de provincie Groningen
2. Hulpverleningsdienst Groningen
3. Waterschap Hunze en Aa's

Onderstaande diensten hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Inspectie VROM Regio noord

1. Ruimtelijke plannen van de provincie Groningen

Agrarisch Bouwperceel

Provincie geeft aan dat op grond van artikel 4.19a van de verordening een bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid tot oprichting van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing en bouwwerken buiten de aangewezen agrarische bouwpercelen. De planregels bieden met artikel 3.4 lid 1. onder d de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken en mestsilos, foliemestbassins, sleufsilos en platen buiten het bouwvlak te realiseren. Het plan is strijdig met de omgevingsverordening en de provincie verzoekt ons om het plan op dit punt aan te passen.

Reactie: Naar aanleiding van de reactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast, in die zin dat artikel 3.4 lid 1 onder d uit de planregels is gehaald, omdat het in strijd is met de omgevingsverordening.

Agrarisch Bouwperceel Essenlaan

De provincie merkt op dat er twee agrarische percelen gelegen zijn in het plangebied. Het agrarisch perceel gelegen aan de Essenlaan heeft echter geen agrarische bestemming in het plan gekregen. De provincie attendeert ons, bij herstel van de agrarische bestemming in het ontwerpplan, rekening te houden met de bepalingen uit de verordening die gelden voor agrarische bedrijfspercelen gelegen in het door

gedeputeerde staten aangewezen buitengebied.

Reactie: In voorbereiding op de ingediende overlegreactie is er contact geweest tussen provincie en de gemeente. Op basis daarvan wordt in de vooroverlegreactie gesuggereerd dat de bedrijfsbestemming in het ontwerpbestemmingsplan zou worden hersteld in een agrarische bestemming op basis van de veronderstelling dat de bestemming Bedrijf abusievelijk aan het perceel zou zijn gegeven. Dit bleek genuanceerder te liggen. Daarop heeft er opnieuw contact plaats gevonden tussen provincie en gemeente. Het perceel was namelijk voorheen in gebruik als intensieve pluimveehouderij. De voormalige pluimveeschuren op het terrein worden nu al sinds lange tijd gebruikt voor caravanstalling. Er overeenstemming is bereikt om de bedrijfsbestemming (voor bedrijven uit de lagere milieucategorie) op het betreffende perceel te behouden.

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast in die zin dat de regels voor artikel 4 bedrijvigheid wordt mogelijk gemaakt behorende tot de categorie 1 tot en met 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven. En ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' tevens bedrijven in de categorie 3.1.

Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemming 'Agrarisch' is in artikel 3.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming wordt gewijzigd in een woon- en tuinbestemming. Provincie geeft aan dat uit contact met de behandelde ambtenaar is gebleken dat deze wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Reactie: De constatering van de provincie is juist. In het voorontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming gewijzigd kan worden in een woon- en tuinbestemming. Van de wijzigingsbevoegdheid mag alleen gebruik gemaakt worden indien er onder andere geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische bedrijven). Gebleken is dat in dit plan vanwege bovenstaande eis geen gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegd en is om die reden het ontwerpbestemmingsplan gehaald.

Woningen

In artikel 31 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij verschillende woonbestemmingen onderling kunnen worden gewijzigd. De provincie gaat ervan uit dat het artikel een wijzigingsbevoegdheid betreft die gaat over de bouwhoogten van woningen en het niet mogelijk maakt om woningen toe te voegen.

Reactie: In het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid in artikel 31 opgenomen, om een zekere flexibiliteit te bieden in die zin dat de uiterlijke verschijningsvorm van woningen te kunnen veranderen. Deze wijzigingsbevoegdheid beoogt niet om het aantal woningen toe te laten nemen. Om die reden is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin

dat aan artikel 31 toegevoegd is dat 'de bestaande woningvoorraad niet mag toenemen'.

2. Hulpverleningsdienst Groningen

De hulpverleningsdienst merkt op dat het plangebied buiten de invloedsgebieden ligt van risicovolle inrichtingen, risicovolle transportroutes en risicovolle buisleidingen, en dat daarom verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Verder geeft de hulpverleningsdienst aan dat het plangebied in samenwerking met Brandweer Rayon Noord ook beoordeeld is in het kader van bestrijdbaarheid. Uit de beoordeling is gebleken dat het plangebied over het algemeen voldoende snel te bereiken is. Ook bevinden zich in het plangebied over het algemeen voldoende bluswatervoorzieningen. Dit betekent dat de bestrijdbaarheid geen aanleiding geeft voor het treffen van maatregelen.

Reactie: De overlegreactie voor kennisgeving aannemen.

3. Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap heeft ten aanzien van de toelichting de volgende opmerkingen geplaatst en verzoekt ons het ontwerpbestemmingsplan op de onderstaande punten aan te passen:

- 3.1 Op pagina 8 van de toelichting wordt ten onrechte geschreven dat het Afwateringskanaal uitwatert via het Eemskanaal. Het Afwateringskanaal gaat middels een duiker onder het Eemskanaal door en watert in Farmsum uit via de spuisluis, als de waterstand in de haven dit toelaat. Als deze stand te hoog is, wordt er afgewaterd door het naastgelegen gemaal Duurswold.

Reactie: Naar aanleiding van de overlegreactie, is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat de toelichting op het bovengenoemde punt is aangepast.

- 3.2 Op pagina 12 staat de beleefbaarheid van het kanaal beschreven. In het plan wordt aangegeven dat de waarneembaarheid van het kanaal dient te worden versterkt. Waterschap geeft aan dat moet worden aangegeven hoe dit vorm moet krijgen of tenminste hoe hiermee rekening wordt gehouden in dit bestemmingsplan.

Reactie: In de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven dat de waarneembaarheid van het kanaal behouden dient te blijven, dan wel te worden versterkt. De waarneembaarheid van het kanaal wordt gevisualiseerd in figuur 7. Verder staat er in de toelichting beschreven dat door de aanleg van aanlegsteigers wordt ingespeeld op de beleefbaarheid van het kanaal.

In het bestemmingsplan is verder rekening gehouden met de beleefbaarheid en waarneembaarheid van het Afwateringskanaal door een strook 'als 'groen' te bestemmen langs het kanaal. Deze strook dient onbebouwd te blijven mede ten gunste van de waarneembaarheid van het kanaal. Verder is er in de planregels ook rekening gehouden met de beleefbaarheid van het kanaal, door in de bestemming 'water' steigers bij recht toe te staan.

- 3.3 In de laatste alinea van pagina 12 ontbreekt in de verwijzing naar de figuur de toevoeging '7'.

Reactie: Naar aanleiding van de overlegreactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat de toevoeging 7 is toegevoegd.

- 3.4 Op pagina 19 wordt verwezen naar het Waterplan Delfzijl uit 2007. Bij het Waterschap is bekend dat het waterplan in wording is, maar nog niet is afgerond. Verwijzing naar een waterplan kan het waterschap daarom niet plaatsen.

Reactie: Inmiddels heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap waarin besproken is op welke wijze hiermee om dient te worden gegaan.

- 3.5 Uit de waterparagraaf op pagina 26, blijkt volgens het Waterschap dat niet blijkt dat de gemeente zich heeft verdiept in het vigerende beleid met betrekking tot water voor dit plangebied. Er moet tenminste worden ingegaan op het Nationaal Waterplan 2009-2015, wateraspecten uit het POP en de provinciale omgevingsverordening, evenals het beheerplan het waterschap Hunze en Aa's 2010-2015 en de Keur 2010 van waterschap Hunze en Aa's.

Reactie: Naar aanleiding van de overlegreactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat de waterparagraaf in het geheel is herschreven en op de bovengenoemde punten is aangevuld.

- 3.6 Onder 'watersysteem' staat dat de hoofdwatgangen in het plangebied bestemd zijn als water. Deze moeten volgens het waterschap inderdaad zo bestemd worden. Echter ziet het waterschap de hoofdwatgangen niet terug op de verbeelding. Ook zou dit de bewering op pagina 33 van de toelichting tegenspreken.

Reactie: In het voorontwerpbestemmingsplan is het Afwateringskanaal bestemd als 'Water'. Uit het overzicht wat wij ontvangen hebben van het waterschap blijkt dat er nog twee hoofdwatgangen zijn die zich in het plangebied bevinden. Het betreffen twee uitlopers van hoofdwatgangen die gelegen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid. De twee uitlopers zijn gelegen aan de Schaapbulterweg (zuidoosten van het plangebied) en aan de Essenlaan (midwesten van het plangebied). De bewering op pagina 33 'dat

het afwateringskanaal het enige oppervlaktewater van betekenis is' is nu dan ook enigszins gechargeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de overlegreactie aangepast in die zin dat op de verbeelding beide watergangen bestemd zijn als 'water' en dat de toelichting is aangepast in die zin dat niet alleen het afwateringskanaal het enige oppervlaktewater is.

- 3.7 De opmerking 'gezien het conserverende karakter van het plan zal het waterschap betrokken worden', kan het waterschap niet plaatsnemen, omdat het waterschap altijd betrokken dient te worden bij het opstellen van plannen.

Reactie: Het waterschap wordt in het kader van vooroverleg artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) betrokken bij de planvorming. Een al dan niet conserverend bestemmingsplan doet daar niets aan af. Naar aanleiding van de overlegreactie is de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aangepast.

- 3.8 Op pagina 33 wordt gesproken over een regeling voor steigers in het afwateringskanaal. Waterschap ziet graag dat erbij vermeld wordt dat tevens een watervergunning van het waterschap vereist is.

Reactie: Het is niet de bedoeling om in een bestemmingsplan ook zaken te regelen die al in de wet geregeld zijn. In dit geval is het meer gepast om de initiatiefnemer in de correspondentie rondom het vergunningstraject erop te wijzen dat in bepaalde gevallen naast een omgevingsvergunning ook een watervergunning van het waterschap vereist is.

Het waterschap heeft ten aanzien van de verbeelding en planregels de volgende opmerkingen geplaatst en verzoekt ons het ontwerpbestemmingsplan op de onderstaande punten aan te passen:

- 3.9 Het weergeven van hoofdwatgangen op de verbeelding.

Reactie: zie reactie onder 3.6. De hoofdwatgangen zijn op de verbeelding bestemd als 'Water'.

- 3.10 De kaden van het Afwateringskanaal dienen als zodanig bestemd worden.

Reactie: Inmiddels heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap waarin besproken is op welke wijze hiermee om dient te worden gegaan.

- 3.11 De beschermingszone van de kaden ook op de verbeelding weergeven

Reactie: Inmiddels heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap waarin besproken is op welke wijze hiermee om dient te worden gegaan.

3.12 Waterschap ziet graag dat in de regels wordt toegevoegd dat na een gemeentelijke vergunning voor een steiger ook een watervergunning van het waterschap vereist is. En dat de kosten van de eigenaar van een steiger, de steiger verwijderd moet worden indien het waterschap hinder ondervindt bij werkzaamheden.

Reactie: Zie reactie onder 3.8.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Met het onderhavige plan worden geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zijn aan het bestemmingsplan geen uitvoeringskosten verbonden. Een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

Bijlagen toelichting

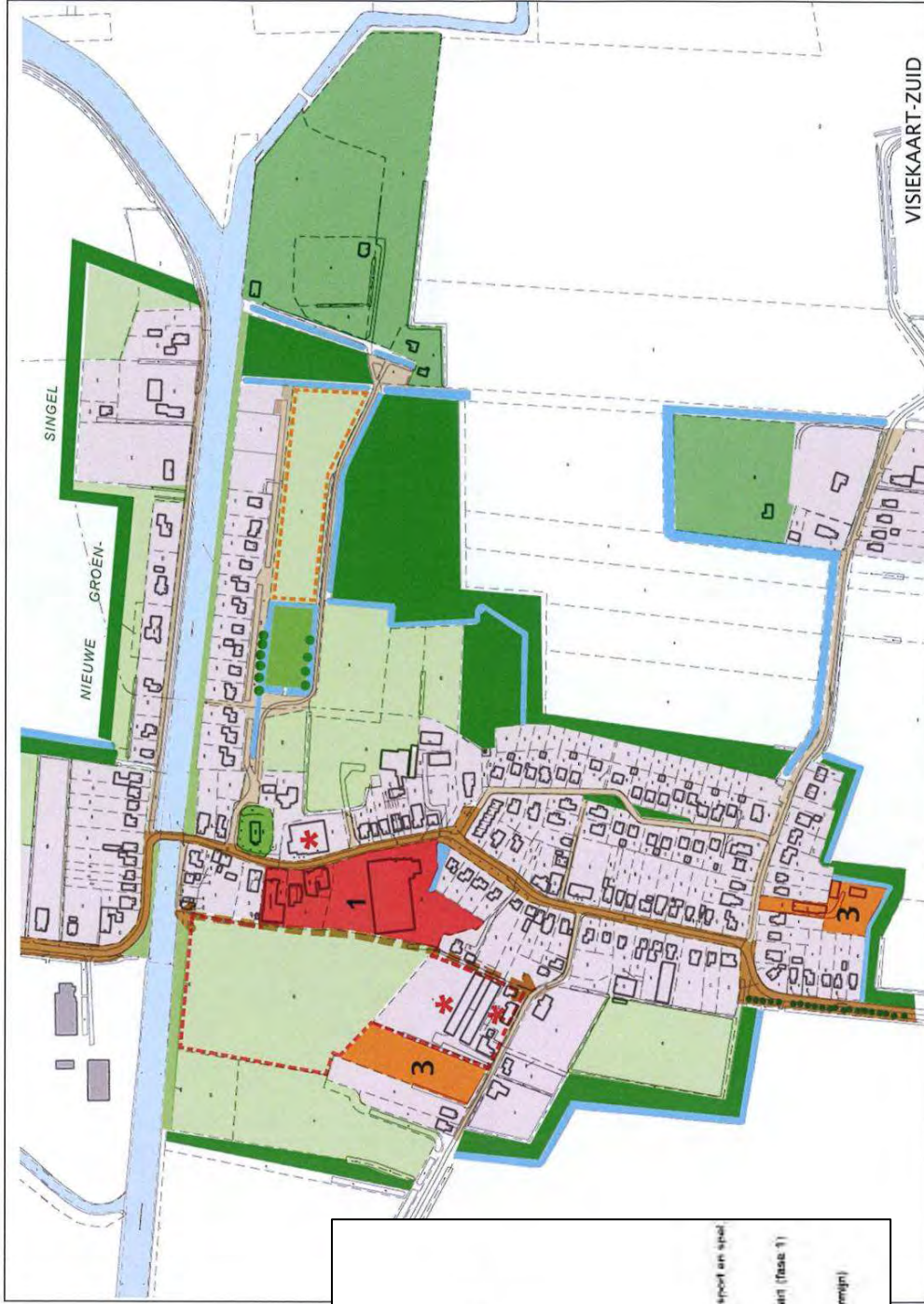
Bijlage 1: Visie Meedhuizen

Bijlage 2: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Bijlage 3: Bodemadvies

Bijlage 1: Visie Meedhuizen





Visiekaart
Legenda

Aanduidingen

- ondergrond
- dorpskern
- landschappelijk gebied binnen de oorspronkelijke bebouwing in het buitengebied
- water
- woonstraten

Groenstructuur

- groenstructuur
- erven met opgaand groen

Infrastructuur

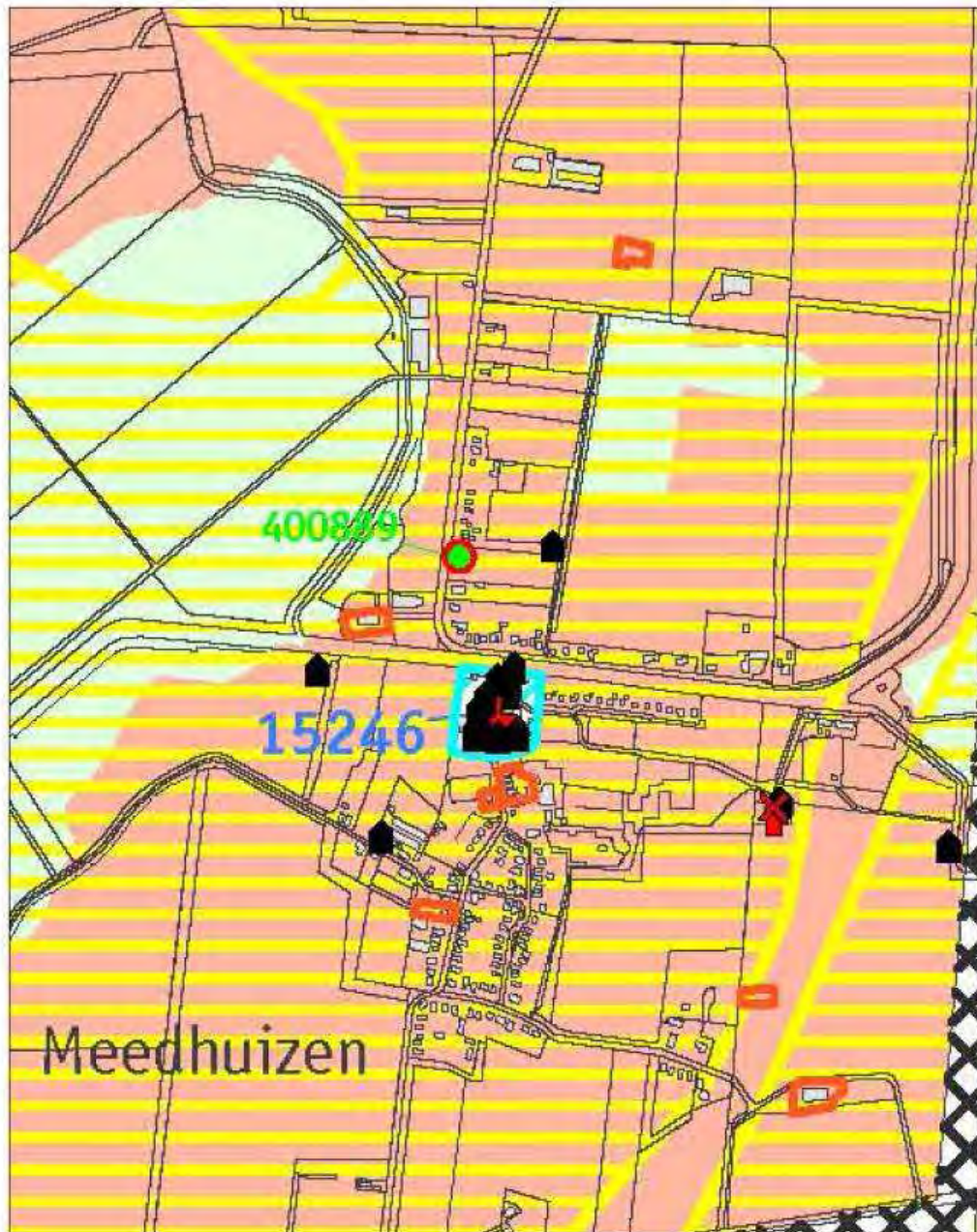
- 30 km maatregelen
- nieuwe verbinding

Localities

- versloten dorpskern met unieke, verschillen spoot en speet onderliggend landschap en natuur
- herontwikkeling verstedelijkte dorpskern (fase 1)
- uitbreiding, voorstedelijke
- diverse ontwikkelingslocalities
- toekomstige uitbreiding infrastructuur (lange termijn)
- beelden met hinderwet vergunning (beperkingen herontwikkelingslocalities)

1
 2
 3
 4
 *

Bijlage 2: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart



Regio Noord Groningen

Gemeenten De Marne, Winsum, Bedum, Ten Boer, Loppersum, Eemsum, Appingedam en Delfzijl

Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart gemeente Delfzijl

RAAP-rapport 1732, kaartbijlage 13D, schaal 1:25.000

legenda

vindplaatsen/terreinen

-  ARCHIS-waarneming
-  238544 ARCHIS-waarnemingsnummer
-  pastorie
-  begrenzing Rijksbeschermd ANK-terrein
-  begrenzing geregistreerd ANK-terrein
-  5066 monumentnummer
-  RAAP-vindplaats
-  R12 RAAP-vindplaatscode
-  begrenzing velden op basis van bodemkaart en/of Clingeborg
-  historische kenren
-  bongterrein
-  boerdijplaats

vindplaatsen van de kadastrale minuut

-  mogelijke vijver/viekensij
-  kerk
-  kerktoren
-  kostenie
-  diaconie
-  overige gebouwen
-  molen
-  opvallend perceel

overig

-  hoge verwachting
-  lage verwachting
-  hoge verwachting steentijd binnen 3 meter - Hv
-  reeds onderzocht gebied groter dan 1 hectare: geen archeologische waarden geconstateerd
-  moderne woonwijken en industrieën
-  gemeentegrens
-  grens plangebied

advies

onderzoek bij ingrepen groter dan 15 m² binnen onderzoeksbuffer

onderzoek bij ingrepen groter dan 15 m² binnen onderzoeksbuffer

bij ingrepen vergunning aanvragen bij minister OC&W (RACH)

onderzoek bij ingrepen groter dan 15 m²

onderzoek bij ingrepen groter dan 15 m² binnen onderzoeksbuffer

streven naar behoud

onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m²

onderzoek bij ingrepen groter dan 15 m²

onderzoek bij ingrepen groter dan 15 m²

cultuurhistorisch waardevol: aandachtspunt

cultuurhistorisch waardevol: aandachtspunt

cultuurhistorisch waardevol: aandachtspunt

cultuurhistorisch waardevol: aandachtspunt

cultuurhistorisch waardevol: aandachtspunt

cultuurhistorisch waardevol: aandachtspunt

cultuurhistorisch waardevol: aandachtspunt

cultuurhistorisch waardevol: aandachtspunt

onderzoek bij ingrepen groter dan 200 m²

geen onderzoek

onderzoek bij ingrepen groter dan 200 m²

geen onderzoek

geen onderzoek

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bestemmingsplan

Meedhuizen

Bodem

Ing. J.R. Hielema
Afdeling VROM
0596-639151
13 november 2009

Meedhuizen

Meedhuizen wordt op de bodemkwaliteitskaart (*Grondstromenbeleid Gemeente Delfzijl 2002*) ingedeeld in de categorie 'wonen voor 1900'.

Potentieel verdachte locaties

Verdeeld over het gebied bevinden zich een aantal bedrijven met bodembedreigende activiteiten en/of anderszins verdachte locaties (bijvoorbeeld op grond van de aanwezigheid van ondergrondse olietanks bij particulieren). Deze staan bekend als potentieel (ernstig) verontreinigde locaties (*Uitvoeringsprogramma Bodemmodule ISV 2003*).

In Meedhuizen bevinden zich 22 potentieel ernstig verontreinigde locaties (waarvan er een reeds is onderzocht) en 35 potentieel verontreinigde locaties. Het betreft de volgende locaties met daarachter de bijbehorende functie die de locatie (in het verleden) heeft (gehad):

Potentieel ernstig:

- Cereslaan 15 (transportbedrijf);
- Cereslaan 25 (metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf);
- Essenlaan 5 (smederij, metaalconstructiebedrijf, machine-, en apparatenreparatiebedrijf en opslag aromatische koolwaterstoffen);
- Geefweesterweg 4 (bovengrondse tank);
- Geefweesterweg 20 (bovengrondse tank);
- Hoofdstraat 2 (timmerfabriek);
- Hoofdstraat 18 (bovengrondse tank);
- Hoofdstraat 27 (schietbaan (particulier) en benzine-servicestation);
- Hoofdstraat 61 (brandstoffendetailhandel);
- Ideweesterweg 2 (bovengrondse tank);
- Ideweesterweg 4 (bestrijdingsmiddelenegroothandel en bovengrondse tank);
- Ideweesterweg 10 (bovengrondse tank);
- Meedhuizerweg 1 (stortplaats op land);
- Meedhuizerweg 8 (stortplaats op land en bovengrondse tank);
- Meedhuizerweg 24 (bovengrondse tank);
- Kruislaan 2 (bovengrondse tank);
- Opmeedenlaan 6 (ondergrondse tank);
- Schaapbulterweg 6 (motorfietsenreparatiebedrijf en fietsen-, en bromfietsengroothandel);
- Tuikwerderlaan 10 (ondergrondse tank);
- Westerlaan 4 (schietbaan (particulier) en bovengrondse tank);
- Westerlaan 10 (bovengrondse tank);
- Westerlaan 65 (schietbaan (particulier));
-

Potentieel verontreinigd:

- Amsweesterweg 1 (houtbe- en verwerkende industrie);
- Amsweesterweg 8 (smederij);
- Amsweesterweg 12 (smederij);
- Essenlaan 6 (graanmalerij);
- Essenlaan 7 (benzine-servicestation, brandstoffengroothandel en ondergrondse tank);
- Geefweesterweg 14 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf en cv- en luchtbehandelingsapparatuurinstallatiebedrijf);
- Geefweesterweg 1 (laad-, los-, op- en overslagbedrijf);

- Hoofdstraat 21 (ondergrondse tank);
- Hoofdstraat 59 (landbouwproductengroothandel en loonbedrijf t.b.v. land- en tuinbouw);
- Hoofdstraat 50 (schildersbedrijf);
- Hoofdstraat 32 (autodetailhandel (geen reparatie));
- Hoofdstraat 43 (slachtproductengroothandel);
- Hoofdstraat 36 (graanmalerij);
- Hoofdstraat 35 (laad-, los-, op- en overslagbedrijf);
- Maarlaan 20 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf);
- Maarlaan 28 (loonbedrijf t.b.v. land- en tuinbouw, dieselpompinstallatie, smeerolietank, afgewerkte olietank en boven- en ondergrondse tank);
- Meedhuizerweg 16 (grond-, weg-, en waterbouwkundig bedrijf);
- Schaapbulterweg 29 (loonbedrijf t.b.v. de land- en tuinbouw);
- Westerlaan 7 (motorcrossbaan en skelterbaan).

Indien dynamische activiteiten gaan plaatsvinden, waarbij de bodem gemoeid is (bijvoorbeeld bij nieuwbouw of sloop), dient rekening gehouden te worden met het feit dat er een reële kans bestaat dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zodanig is beïnvloed dat direct of op termijn een bodemsanering noodzakelijk is.

Uitvoerig bodemonderzoek

Alvorens grondverzet of bouwactiviteiten gaan plaatsvinden op een potentieel (ernstig) verontreinigde locatie, dienen een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Het historisch of vooronderzoek dient conform de norm NVN 5725 uitgevoerd te worden. Tijdens dit onderzoek worden gegevens verzameld omtrent het vroegere, huidige en toekomstige gebruik van de locatie, de plaatselijke bodemopbouw, de (voormalige) geohydrologische situatie en (eventueel) financieel/juridische aspecten, zodat zo mogelijk de veroorzaker van de verontreiniging aansprakelijk kan worden gesteld.

Het verkennend onderzoek dient op basis van de norm NEN 5740 te worden uitgevoerd. Hierbij wordt de onderzoeksstrategie bepaald op basis van een vooropgestelde hypothese (onverdacht/verdacht). Daarna wordt het onderzoek verricht, bodem- en grondwatermonsters genomen, geanalyseerd en geïnterpreteerd.

Planregels

Inhoudsopgave		pagina
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Bedrijf	19
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	23
Artikel 6	Bedrijf - Opslag	25
Artikel 7	Detailhandel	27
Artikel 8	Gemengd	29
Artikel 9	Groen	33
Artikel 10	Maatschappelijk	35
Artikel 11	Maatschappelijk - Begraafplaats	37
Artikel 12	Sport	39
Artikel 13	Tuin	41
Artikel 14	Verkeer - Verblijfsgebied	43
Artikel 15	Water	45
Artikel 16	Wonen - 1A	47
Artikel 17	Wonen - 1B	51
Artikel 18	Wonen - 1C	55
Artikel 19	Wonen - 1D	59
Artikel 20	Wonen - 1G	63
Artikel 21	Wonen - 2A	67
Artikel 22	Wonen - 2B	71
Artikel 23	Wonen - 3A	75
Artikel 24	Wonen - Voormalige boerderij	79
Artikel 25	Leiding - Riool (dubbelbestemming)	83
Artikel 26	Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)	85
Artikel 27	Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming)	87
Artikel 28	Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)	89
Hoofdstuk 3	Algemene regels	91
Artikel 29	Anti-dubbelregel	91
Artikel 30	Algemene gebruiksregels	93
Artikel 31	Algemene aanduidingsregels	95
Artikel 32	Algemene afwijkingsregels	97
Artikel 33	Algemene wijzigingsregels	99
Artikel 34	Overige regels	101
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	103
Artikel 35	Overgangsrecht	103
Artikel 36	Slotregel	105

Bijlage bij de regels:

Staat van bedrijven

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. *plan*:
het bestemmingsplan '**Meedhuizen**' van de gemeente Delfzijl;
2. *bestemmingsplan*:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GMLbestand NL.IMRO.0010.13BP-VG02 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
3. *aanbouw*:
een gebouw dat als een afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. *aanduiding*:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regel regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
5. *aanduidingsgrens*:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. *aan-huis-verbonden bedrijf*:
het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
7. *aan-huis-verbonden beroep*:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
8. *agrarisch bedrijf*:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
9. *archeologisch deskundige*:
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

10. *archeologisch monument:*
terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;
11. *archeologisch onderzoek:*
onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;
12. *archeologisch onderzoeksgebied:*
een gebied met een daaraan toegekende hoge archeologische verwachting vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
13. *archeologisch waardevol gebied:*
een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
14. *bebouwing:*
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
15. *bed and breakfast:*
een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers en is bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur;
16. *bebouwingspercentage:*
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
17. *bedrijfsvloeroppervlakte:*
de totale bruto oppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit bij een woning, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
18. *bedrijfswoning:*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

19. *beperkt kwetsbaar object:*
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald waarmee rekening moet worden gehouden;
20. *bestaand bouwwerk:*
een bouwwerk, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
21. *bestaand gebruik:*
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
22. *bestemmingsgrens:*
de grens van een bestemmingsvlak;
23. *bestemmingsvlak:*
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
24. *bijgebouw:*
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in ruimtelijk en functioneel/architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
25. *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;
26. *bouwgrens:*
de grens van een bouwvlak;
27. *bouwlaag:*
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, souterrain en zolder;
28. *bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
29. *bouwperceelsgrens:*
een grens van een bouwperceel;

30. *bouwvlak*:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
31. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
32. *carport*:
een overkapping, al dan niet aangebouwd aan een ander bouwwerk, die van boven geheel of gedeeltelijk is afgesloten en met maximaal 3 wanden is omsloten;
33. *dak*:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
34. *detailhandel*:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
35. *dienstverlenend bedrijf*:
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
36. *eerste bouwlaag*:
de bouwlaag op de begane grond;
37. *erf*:
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is gericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;
38. *foliebassin*:
een mestbassin, uitgevoerd als een met folie beklede grondput met of zonder omdijking;
39. *gebouw*:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

40. *grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:*
Een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, zoals een melkveehouderij, een akkerbouwbedrijf of een biologisch veehouderijbedrijf, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;
41. *hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken en in architectonisch opzicht de hoofdvorm bepaalt;
42. *horecabedrijf:*
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
43. *horecabedrijf, categorie I:*
een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
44. *horecabedrijf, categorie II:*
een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars en discotheken;
45. *intensieve veehouderij:*
niet-grondgebonden agrarische bedrijven die zelfstandig of als neventak (nagenoeg) geheel in gebouwen varkens, pluimvee, vleeskalveren en pelsdieren houden. Het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;
46. *kwetsbaar object:*
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;
47. *kampeermiddel:*
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een

- omgevingsvergunning is vereist;
48. *kap:*
een dak met een hellingspercentage van tenminste 25%;
49. *kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:*
bedrijvigheid die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
50. *maatschappelijke voorzieningen:*
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
51. *mestbassin:*
een reservoir, bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal;
52. *mestsilo:*
een bouwwerk in de vorm van een betonnen bak ten behoeve van de opslag van mest;
53. *mestzak:*
een mestbassin, geheel of grotendeels gelegen boven het aansluitende terrein, voornamelijk opgebouwd uit kunststoffolies waarvan de bodemafdichting en afdekking één geheel vormen;
54. *niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:*
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel, zoals een intensief veehouderijbedrijf of een intensief kwekerijbedrijf;
55. *normaal onderhoud:*
het onderhoud dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;
56. *overkapping:*
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste drie wanden, waarvan tenminste één wand geen onderdeel vormt van de constructie;

57. *peil:*
indien op het land wordt gebouwd:
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de toegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in het water wordt gebouwd:
- het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);
58. *prostitutie:*
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
59. *recreatieve voorzieningen:*
gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding, met uitzondering van seksinrichtingen en horecavoorzieningen;
60. *risicovolle inrichting:*
een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ofwel op grond van het Vuurwerkbesluit vanwege de verwerking of opslag van verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk, al dan niet in samenhang met consumentenvuurwerk, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
61. *silo:*
een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;
62. *torensilo:*
een gebouw ten behoeve van opslagdoeleinden;
63. *tunnelkas:*
elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;
64. *seksinrichting:*
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

65. *uitbouw*:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in ruimtelijk/architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
66. *vooreref*:
het gedeelte van een bouwperceel gelegen voor de voorgevel van een hoofdgebouw;
67. *voorgevel*:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, die als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);
68. *woning*:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
69. *woonhuis*:
een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. *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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
2. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. *de dakhelling van een bouwwerk:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (voorzover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen);
4. *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;
5. *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 van dakkapellen;
6. *de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:*
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
 - b. overstekende daken;
 - c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;
- buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

met daaraan ondergeschikt:

- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. bedrijfsgebouwen;
- f. bedrijfswoningen;
- g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- h. torensilo's;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er zullen uitsluitend gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd;
- c. er zullen geen kassen worden gebouwd, met uitzondering van tunnelkassen;
- d. de maatvoering van een bedrijfsgebouw, waaronder overkapping, torensilo en tunnelkas, zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering per bedrijf niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte.

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk	max	min	max	max
Bedrijfsgebouw waaronder overkapping	-	-	5,00	20*	60*	15,00
Torensilo	-	-	-	-	-	15,00
Tunnelkassen	-	-	-	-	-	2,00

* voor overkappingen geldt geen minimale dakhelling

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

- het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwperceel bedragen, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt, in welk geval het aantal bedrijfswoningen ten hoogste het bestaande aantal zal bedragen;
- de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning bedragen;
- vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bij de bedrijfswoning zullen volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk	max	min	max	max
Bedrijfswoning	150+	-	3,50#	20	60	10
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen		70	3,50	-	60	6*

tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen

+ tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte niet meer zal bedragen dan de bestaande oppervlakte van de bedrijfswoning

* de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,50 m bedragen

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

- silo's en mestbassins zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- de hoogte van mestsilo's, inclusief afdekking, zal ten hoogste 6 m bedragen;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte buiten het bouwperceel ten hoogste 1 m bedraagt;
- de hoogte van reclamemasten zal niet hoger zijn dan 6 m;
- de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal binnen het bouwperceel ten hoogste 15 m en buiten het bouwperceel ten hoogste 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, nadere eisen stellen aan de plaats, de aard en de afmetingen van de bebouwing, alsmede ten behoeve van de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.1, onder d:

en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en bedrijfswoningen wordt vergroot tot 6 m;

b. lid 3.2.2, onder a:

en toestaan dat daar waar ten hoogste één bedrijfswoning aanwezig is, een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:

1. er sprake is van een bedrijfsomvang van minimaal 120 NGE en de bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met permanent toezicht en de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
2. er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke hoofdstructuur;
3. de tweede bedrijfswoning aan de wegzijde binnen het bouwvlak in de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen wordt gesitueerd;
4. er nog niet eerder een tweede bedrijfswoning is gebouwd;

c. lid 3.2.2, onder e:

en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning wordt vergroot met ten hoogste 45 m², mits de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, dan wel ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en/of zorgbehoevenden;

3.4.2 De onder 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

- a. er wordt gestreefd naar het in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld en een landelijke bouwvorm en versterking van het buitengebied zoveel mogelijk wordt voorkomen;
- b. ten aanzien van de toegelaten bouwwerken rekening wordt gehouden met het in stand houden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy bij woningen;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de plaatsing van een mestvergistingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een kwekerijbedrijf;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van productiegebonden detailhandel met een bruto verkoopvloeroppervlakte van meer dan 60 m²;
- f. het gebruik van gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbij behorende bouwwerken;
- i. het gebruik van bedrijfswoningen voor bewoning anders dan de in artikel 1, lid 18 bedoelde bewoning;
- j. het gebruik van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, zodanig dat, indien de lichtsterkte in de bedrijfsgebouwen meer dan 150 lux bedraagt, de lichtuitstraling vanuit de gevels van de bedrijfsgebouwen tussen 20.00 uur en 6.00 uur met minder dan 90% wordt gereduceerd;
- k. het gebruik van bestaande kassen zodanig dat de lichtuitstraling vanuit de gevels van de kassen waarin assimilatiebelichting wordt toegepast, met minder dan 95% wordt gereduceerd;
- l. het gebruik van bestaande kassen zodanig dat bij het toepassen van assimilatiebelichting wat betreft lichtuitstraling aan de bovenzijde van de kassen, niet wordt voldaan aan hetgeen is opgenomen in de bijlage Lichtbepaling;
- m. het gebruik van de gronden als erf behorende bij een bedrijfswoning, buiten een zone van 25 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de bedrijfswoningen;
- n. het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfswoningen voor bewoning anders dan de in artikel 1, lid 18 bedoelde bewoning;
- o. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken als risicogevoelig object.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.5, onder a:

en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie met de daarbij behorende bebouwing, indien sprake is van een van de volgende wijzen van mestvergisting:

- het bedrijf verwerkt in hoofdzaak eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt en naar derden afgevoerd;
- het bedrijf verwerkt aangevoerde mest, geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt, mits:
 1. de gronden zijn voorzien van een bouwperceel;
 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de capaciteit van de vergisting ten hoogste 100 ton per dag bedraagt;
 4. de hoogte van een mestvergistingsinstallatie en/of organische (bij)productvergistingsinstallatie ten hoogste 8 m zal bedragen;
 5. er sprake is van een bouwperceel, gelegen aan een weg, die berekend is op zwaar verkeer;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. lid 3.5, onder b:

en toestaan dat gronden en bouwwerken buiten het bouwperceel worden gebruikt voor het opslaan van mest en/of landbouwproducten, mits:

1. dit om bedrijfseconomische redenen, ontsluitings- of milieuredenen, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van woningen, noodzakelijk is;
2. de opslag direct aansluitend aan het bouwperceel wordt gesitueerd;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijk en natuurlijke waarden, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. lid 3.5, onder e:

en toestaan dat gronden en bouwwerken, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel bij agrarische bedrijven, mits:

1. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 120 m² zal bedragen;
2. de functie vanuit de bestaande gebouwen moet worden uitgeoefend;
3. er sprake is van verkoop van bedrijfsproducten/streekeigen producten, die ter plaatse of in de streek worden bereid, verwerkt en/of toegepast en die een lokaal verzorgingsgebied hebben;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de

verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. lid 3.5, onder f:

en toestaan dat gebouwen, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van een bed and breakfast, mits:

1. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m² zal bedragen;
2. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
3. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
4. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
5. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. lid 3.5, onder h:

en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bouwperceel, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbij behorende bouwwerken, mits:

1. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
2. er vanwege de paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak ten hoogste 5 m bedraagt en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een paardrijbak ten hoogste 3 m bedraagt.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderij', mits:

1. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
2. de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;

3. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
5. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 24 van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 4: Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de categorieën 1 tot en met 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' tevens bedrijven in de categorie 3.1;
- c. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven, water en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen;
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goot- en/of bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel, dan wel niet meer dan de bestaande bebouwingspercentage indien deze meer bedraagt;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

4.2.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. één bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plekke van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. van de bedrijfswoning dient de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel, dan wel niet meer dan de bestaande

- bebouwingspercentage indien deze meer bedraagt;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

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

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn 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.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.2, onder e:
ten behoeve van een kleinere afstand van de bedrijfswoning tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 4.2.3, onder a:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 4.2.3, onder a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte 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;
- d. lid 4.2.3, onder b:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 4.2.3, onder e:
ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoefigen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen 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 als standplaats voor kampeermiddelen.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Wonen - 1A t/m 1D' en/of 'Wonen - Voormalige boerderij', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 10, 13, 16 t/m 19 en/of 24 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. Het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm wordt gehandhaafd.

4.6.2 Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 4.6.1. bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 5: Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de energievoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, niet zijnde geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

met de daarbijbehorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. water.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m;

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

- de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, nadere eisen stellen aan de plaats, de aard en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6: Bedrijf - Opslag

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. opslag;

met de daarbijbehorende:

- b. tuinen, erven, water en terreinen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen;
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van opslagloodsen gelden de volgende regels:

- a. een opslagloods mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 m en 9 m , dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn 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.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.1, onder c:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak 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 als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 7: Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel en detailhandel in motorbrandstoffen;
- b. een bedrijfswoning;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. dienstverlenend bedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen en water;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouw- en goothoogte bedragen niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel de bestaande bouw- en goothoogte indien deze meer bedragen;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

7.2.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. van de bedrijfswoning dient de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. de afstand tot de zijdelings perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn 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.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- lid 7.2.2, onder d:
ten behoeve van een kleinere afstand van de bedrijfswoning tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen 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 als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 8: Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horecabedrijf, categorie I;
- b. een bedrijfswoning;
- c. zakelijke dienstverlening;
- d. dienstverlenend bedrijf;
- e. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen en water.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening waarvoor op basis van deze verordening een evenementenvergunning kan worden verleend.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouw- en goothoogte bedragen niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel de bestaande bouw- en goothoogte indien deze meer bedragen;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

8.2.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. van de bedrijfswoning dient de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- c. het bruto bebouwde vloeroppervlak van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 150 m²;
- d. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- e. de afstand tot de zijdelings perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de gevellijn 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.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- lid 8.2.2, onder e:
ten behoeve van een kleinere afstand van de bedrijfswoning tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;

8.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen 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 9: Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;

met de daarbij behorende:

- c. fiets- en voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';
- f. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

9.2 Bouwregels

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

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

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 10:Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen

10.2 Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- c. van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag in afwijking van het vorenstaande de bestaande uitwendige hoofdvorm, blijkend uit goot- en bouwhoogte en dakvorm, niet worden veranderd.

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

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen niet meer dan 6 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn 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.

Artikel 11:Maatschappelijk - Begraafplaats

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. begraafplaats;

met de daarbij behorende:

b. groenvoorzieningen en water;

c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;

d. openbare nutsvoorzieningen.

e. één gebouw ten behoeve van onderhoud en beheer

11.2 Bouwregels

11.2.1 Voor het bouwen van een gebouw voor onderhoud en beheer gelden de volgende regels:

- de inhoud van het gebouw bedraagt maximaal 50 m³.

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

- de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 4 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van de erf- en terreinafscheiding ten hoogste 3 m bedraagt.

Artikel 12: Sport

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden;
- b. hondentrainingscentrum, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondentrainingscentrum';

met de daarbij behorende:

- c. gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van sportvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sanitaire voorzieningen, kantines, kleedruimtes én onderhoud en beheer;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen en water.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen, waaronder overkappingen, dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd, waarbij het gebouw van de het hondensportcentrum uitsluitend mag worden gebouwd in het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'hondensportcentrum';
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggen-, en reclamemasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van mest, landbouwproducten, (bouw)materialen, stoffen, producten, machines voer- en vaartuigen anders dan ten behoeve van het beheer en onderhoud van de sportvoorzieningen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, anders dan ondergeschikte horeca behorend bij de sportvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen.

Artikel 13: Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ontsluiting voor woningen.

met de daarbij behorende:

- c. sloten, vijvers en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterpartijen.

De in de bestemming begrepen gronden dienen niet als erf te worden beschouwd.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

13.2 Bouwregels

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

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

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

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen, 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;

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.2.1:
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 lengte 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. lid 13.2.1:

voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:

1. 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
2. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
3. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
4. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
5. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
6. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
7. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

Artikel 14: Verkeer - Verblijfsgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met een functie voor intern verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen en water;
- d. openbare nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen zoals bermbeplanting, bushaltes en dergelijke zijn begrepen;
- in de bestemming seksinrichtingen niet zijn begrepen.

14.2 Bouwregels

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

14.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

Artikel 15: Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken;
- b. waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

- c. voorzieningen ten behoeve van de bediening van kunstwerken;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. groenvoorzieningen;
- f. bruggen en dammen;
- g. steigers;
- h. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn geen ligplaatsen voor woonschepen begrepen.

15.2 Bouwregels

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

15.2.2 Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is anders dan bouwwerken rechtstreeks ten dienste van het afmeren, geleiding en regeling van het vaarverkeer niet toegestaan. De oppervlakte van een steiger mag maximaal 6 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is.

Artikel 16: Wonen - 1 A

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één, of in geval van hoekpercelen meerdere, gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) wordt(t)(en) gebouwd;
- c. een te bouwen hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;

- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn 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.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.2, sub 1 onder d:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 16.2, sub 2 onder a:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;

- c. lid 16.2, sub 2 onder a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte 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;
- d. lid 16.2, sub 2 onder b:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 16.2, sub 2 onder e:
 - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;
 - of,
 - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

16.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. 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;

- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 17: Wonen - 1B

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één, of in geval van hoekpercelen meerdere, gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) wordt(t)(en) gebouwd;
- c. een te bouwen hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;

- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn 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.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.2, sub 1 onder d:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 17.2, sub 2 onder a:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;

- c. lid 17.2, sub 2 onder a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte 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;
- d. lid 17.2, sub 2 onder b:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 17.2, sub 2 onder e:
 - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;
 - of,
 - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

17.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving
 - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. 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;

- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 18: Wonen - 1C

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één, of in geval van hoekpercelen meerdere, gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwren(s)(zen) wordt(t)(en) gebouwd;
- c. een te bouwen hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;

- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn 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.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.2, sub 1 onder d:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 18.2, sub 2 onder a:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;

- c. lid 18.2, sub 2 onder a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte 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;
- d. lid 18.2, sub 2 onder b:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 18.2, sub 2 onder e:
 - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoefigen;
 - of,
 - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

18.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. 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;

- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 19: Wonen - 1D

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één, of in geval van hoekpercelen meerdere, gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) wordt(t)(en) gebouwd;
- c. een te bouwen hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;

- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn 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.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.2, sub 1 onder d:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 19.2, sub 2 onder a:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;

- c. lid 19.2, sub 2 onder a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte 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;
- d. lid 19.2, sub 2 onder b:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 19.2, sub 2 onder e:
 - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoefigen;
 - of,
 - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

19.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. 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;

- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 20: Wonen - 1G

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één, of in geval van hoekpercelen meerdere, gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) wordt(t)(en) gebouwd;
- c. een te bouwen hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 0,50 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- h. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;

- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn 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.

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 20.2, sub 1 onder d:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 20.2, sub 2 onder a:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg

- gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 20.2, sub 2 onder a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte 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;
- d. lid 20.2, sub 2 onder b:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 20.2, sub 2 onder e:
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;
of,
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

20.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
- de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening

vergunningsvrije vormen;

- c. 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;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 21: Wonen - 2A

21.1 De voor 'Wonen - 2A' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één, of in geval van hoekpercelen meerdere, gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) wordt(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan

- wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn 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.

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 21.2, sub 1 onder d:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 21.2, sub 2 onder a:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel

- wordt gebouwd;
- c. lid 21.2, sub 2 onder a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte 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;
- d. lid 21.2, sub 2 onder b:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 21.2, sub 2 onder e:
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;
 - of,
 - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

21.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
- de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;

- c. 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;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 22: Wonen - 2B

22.1 De voor 'Wonen - 2B' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één, of in geval van hoekpercelen meerdere, gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) wordt(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan

- wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn 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.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 22.2, sub 1 onder d:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 22.2, sub 2 onder a:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel

- wordt gebouwd;
- c. lid 22.2, sub 2 onder a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte 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;
- d. lid 22.2, sub 2 onder b:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 22.2, sub 2 onder e:
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;
 - of,
 - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

22.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
- de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;

- c. 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;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 23: Wonen - 3A

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één, of in geval van hoekpercelen meerdere, gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) wordt(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;

- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidings bedraagt voor de voorgevelrooilijn 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.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 23.2, sub 1 onder d:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 23.2, sub 2 onder a:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg

- gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 23.2, sub 2 onder a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte 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;
- d. lid 23.2, sub 2 onder b:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 23.2, sub 2 onder e:
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;
of,
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

23.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
- de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening

vergunningsvrije vormen;

- c. 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;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 24: Wonen - Voormalige boerderij

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige boerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van voormalige boerderijpanden, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf en/of de huisvesting van mindervaliden en/of zorgbehoefteigen;
- b. het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de voormalige boerderijpanden;

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen en water;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een woonhuis zal vrijstaand worden gebouwd;
- c. het aantal woonhuizen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen;
- d. de oppervlakte, goothoogte, dakhelling en bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte, dakhelling en bouwhoogte bedragen.

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

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;

- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn 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.

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, nadere eisen stellen aan de plaats, de aard en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwings- en landschapsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 24.2, sub 2 onder b:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 24.2, sub 2 onder e:
 - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;of,
 - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

24.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten.

24.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in lid 24.5 onder b en toestaan dat gebouwen, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:

- a. de (woon)functie in overwegende mate wordt gehandhaafd, de hoofdbewoner woont in het pand;
- b. de bed & breakfast accommodatie beperkt blijft tot een omvang van maximaal 4 kamers en maximaal 8 personen;
- c. als de bed & breakfast accommodatie voor meer dan 3 personen is bestemd, advies wordt gevraagd bij de brandweer;
- d. het eventuele bijbehorend bouwwerk in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staat en een duidelijke relatie met het hoofdgebouw heeft;
- e. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
- f. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- g. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- h. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- i. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

24.7.1 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, en werkzaamheden uit te voeren:

- het verwijderen van afschermende beplanting.

24.7.2 Het in lid 24.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

24.7.3 De in lid 24.7.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de bodemkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden.

Artikel 25: Leiding - Riool

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor een rioolpersleiding.

25.2 Bouwregels

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

25.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- de hoogte mag ten hoogste 3 m bedragen.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 25.2 sub 1 en lid 25.2 sub 2 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde gebouwen worden gebouwd, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat;
- b. het bepaalde in lid 25.2 sub 1 en lid 25.2 sub 3 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat.

Artikel 26: Waarde - Archeologie 2

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

26.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m wordt geroerd, tenzij het betreft:

- a. bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 15 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 15 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in lid 26.2, 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. 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.

26.3.2 Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

26.4.1 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, en werkzaamheden, uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 5 m², waarbij in acht genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het mengen, diepploegen of ontginnen van gronden dieper dan 0,40 m;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
- d. het graven van sleuven breder dan 0,50 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het permanent verlagen van het waterpeil.

26.4.2 Het in lid 26.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

26.4.3 De in lid 26.4.1 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 burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Artikel 27:Waarde - Archeologie 4

27.1 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.

27.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m wordt geroerd, met uitzondering van:

- 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).

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in lid 27.2, 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. 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.

27.3.2 Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

27.4.1 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, en werkzaamheden, 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 0,40 m;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,40 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;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

27.4.2 Het in lid 27.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

27.4.3 De in lid 27.4.1 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 burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Artikel 28: Waterstaat - Waterkering

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 29: Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 30: Algemene gebruiksregels

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

Artikel 31: Algemene aanduidingsregels

31.1 Geluidzone - industrie

31.1.1 De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens aangeduid voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen.

31.1.2 In afwijking van het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen in of op deze gronden geen geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd. Ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande geluidgevoelige gebouwen zijn hiervan uitgezonderd.

31.1.3 Burgemeester en Wethouders kunnen met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in lid 31.1.2 en toestaan dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits de geluidsbelasting vanwege industrielawaai van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

31.1.4 Onder strijdig gebruik ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt begrepen het gebruik van gebouwen als geluidsgevoelig object;

31.1.5 Burgemeester en wethouders kunnen met het verlenen vaneen omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in lid 31.1.4. en toestaan dat niet geluidgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidgevoelig gebouw, mits de geluidbelasting vanwege de industrie van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde.

31.1.6 Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' wordt verwijderd, mits de betreffende bedrijvigheid ter plaatse is beëindigd;
- b. de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' wordt gewijzigd (verkleind), mits voor de betreffende bedrijvigheid een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend of gewijzigd.

Artikel 32: Algemene afwijkingsregels

32.1 Burgemeester en wethouders kunnen met het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 40 m mag bedragen, met dien verstande dat:
 1. de noodzaak voor plaatsing van de antenne is aangetoond waarbij het gedeelde gebruik van masten moet zijn overwogen;
 2. het bebouwingsbeeld van de omgeving niet wordt verstoord;
 3. de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken of langs grote infrastructurele lijnen (zoals hoogspanningsleidingen en (spoor)wegen) wordt geplaatst.

32.2 De onder lid 32.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 33: Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen in dié zin dat:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat ten behoeve van de aanleg van rijwielpaden de onderlinge begrenzing van bestemmingen in geringe mate wordt aangepast;
- c. de bestemmingen 'Wonen - 1A', 'Wonen - 1B', 'Wonen - 1C' en 'Wonen - 1D' als ook 'Wonen - 2A' en 'Wonen - 2B', onderling worden gewijzigd, mits:
 1. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op het moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;
 2. het aantal woningen ten opzichte van het bestaande aantal niet toeneemt;
 3. er voldoende parkeergelegenheden in de directe omgeving aanwezig zijn;
 4. de woningen op een adequate wijze worden ontsloten;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
 6. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 34: Overige regels

34.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de verschijningsvorm van monumentale en karakteristieke panden;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken in de omgeving van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' ten behoeve van het behoud van deze karakteristieke of monumentale verschijningsvorm;
- b. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 35:Overgangsrecht

35.1 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 bouw- cq omgevingsvergunning, 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. Eenmalig kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 35.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

35.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 35.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 35.2 sub 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. Lid 35.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 36: Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: 'Regels, behorende bij het bestemmingsplan **Meedhuizen**, gemeente Delfzijl'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad d.d. 20 september 2012 onder nummer 12.

E.A. Groot, voorzitter

LO. Rijkens, griffier

Bijlagen planregels

Bijlage 1: Staat van bedrijven

Bijlage 1: Staat van bedrijven

SBI-CODE	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS						
	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie	
-									
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50	3.1	
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50	3.1	
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW							
020		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50	3.1	
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30	10	50	3.1	
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	30	2	
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:							
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2	
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
172	0	Weven van textiel:							
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
			geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie		
-										
2512	1	- vloeropp. < 100 m ²	50	10	30		30	50		3.1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN								
261	0	Glasfabrieken:								
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10	50		3.1
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:								
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30		2
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10	50		3.1
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30		10	30		2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.								
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30		2
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.								
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50		30	50		3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30	50		3.1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30		0	30		2
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTOS, AANHANGWAGENS)								
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
351	1	- houten schepen	30	30	50		10	50		3.1
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361	2	Meubelstofleverderijen b.o. < 200 m ²	0	10	10		0	10		1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30		2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30		2
364		Sportartikelafabrieken	30	10	50		30	50		3.1

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
			geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie		
-										
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1		
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50	3.1		
45	-	BOUWNIJVERHEID								
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	10	50	3.1		
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50	10	50	3.1		
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	0	10	30	10	30	2		
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2		
5020.4	B	Autobekledertijen	0	0	10	10	10	1		
5020.4	C	Autospuitrichtingen	50	30	30	30	50	3.1		
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2		
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2		
505	0	Benzineservicestations:								
505	2	- met LPG < 1000 m ³ /jr	30	0	30	50	50	3.1		
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2		
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1		
5121	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30	50	3.1		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2		
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1		
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50	50	3.1		
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	10	0	30	50	50	3.1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2		
5135		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2		
514		Grth in overige consumptienartikelen	10	10	30	10	30	2		
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:								
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
-								
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	0	0	10				
5153	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	1			50	10	50	3.1
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	0						
5154	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	1	0	0	50	10	50	3.1
5156	Grth in overige intermediaire goederen		10	10	30	10	30	2
5162	Grth in machines en apparaten:	0						
5162	- overige	2	0	10	50	0	50	3.1
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.		0	0	30	0	30	2
52	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	-						
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)		0	0	10	10	10	1
60	VERVOER OVERLAND	-						
6022	Taxibedrijven		0	0	30	0	30	2
6024	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	1	0	0	50	30	50	3.1
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	-						
6311.2	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	0						
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen		30	10	50	50	50	3.1
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	-						
641	Post- en koertersdiensten		0	0	30	0	30	2
642	Telecommunicatiebedrijven	A	0	0	10	0	10	1
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	-						
711	Personenautoverhuurbedrijven		10	0	30	10	30	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)		10	0	50	10	50	3.1
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen		10	0	50	10	50	3.1
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		10	10	30	10	30	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE	-						
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A	0	0	10	0	10	1
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	-						
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk		30	10	30	30	30	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		0	0	10	0	10	1

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
			geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie		
-	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10		1	
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50		3.1	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	30		2	
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10		1	
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN								
7525		Brandweerkazernes	0	0	50	0	50		3.1	
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50		3.1	
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzamelpots)	30	30	50	30	50		3.1	
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50		3.1	
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvanofafval	10	10	30	30	30		2	
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30	50		3.1	
9301.1	B	Tapjtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50		3.1	
9301.2		Chemische wasserijen en verversen	30	0	30	30	30		2	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30		2	

Plankaart(en)