

## **Bestemmingsplan Woldendorp**

### **Onherroepelijk**

30 augustus 2012



## Plangegevens

Naam: Bestemmingsplan Woldendorp  
Gemeente: Delfzijl  
Status: Onherroepelijk  
Plannummer: NL.IMRO.0010.14BP-OH01  
Verbeelding: 2012-14BP-OH01\_blad1, \_blad2 en \_legenda  
IMRO-versie: 2008  
Projectleider: Jenny Teune

### Planstatus

- o Concept d.d.: Maart 2009
- o Voorontwerp d.d.: 6 juni 2011
- o Ontwerp d.d.: 10 februari 2012
- o Vastgesteld door de raad  
bij besluit d.d.: 14 juni 2012  
gewijzigd Ja / ~~nee~~  
nummer: 3
- ▶ Onherroepelijk d.d.: 30 augustus 2012  
volledig: Ja / ~~nee~~
- o In werking d.d.: datum  
volledig: Ja / nee

### Toelichting

Bestemmingsplan voor het dorp Woldendorp. Tevens herziening van het verouderde bestemmingsplan, te weten:

- Bestemmingsplan Woldendorp, vastgesteld 7 december 1976 en goedgekeurd bij besluit van 23 januari 1978.



## **Toelichting**



## Inhoud

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
	1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan .....	1
	1.2 Ligging plangebied .....	1
	1.3 Opzet bestemmingsplan .....	2
<b>2</b>	<b>KENSCHETS VAN HET GEBIED.....</b>	<b>3</b>
	2.1 Algemene kenschets .....	3
	2.2 Historische ontwikkeling .....	5
	2.3 Landschappelijk kader.....	7
	2.4 Ruimtelijke structuur dorp .....	9
	2.5 Ruimtelijke kwaliteit .....	10
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>13</b>
	3.1 Rijksbeleid.....	13
	3.2 Provinciaal beleid .....	13
	3.3 Regionaal beleid.....	14
	3.4 Gemeentelijk beleid .....	16
<b>4</b>	<b>RUIMTELIJKE EFFECTEN OP DE OMGEVING .....</b>	<b>19</b>
	4.1 Milieu .....	19
	4.2 Archeologie .....	21
	4.3 Externe veiligheid .....	22
	4.4 Luchtkwaliteit.....	26
	4.5 Ecologie .....	26
	4.6 Watertoets.....	26
<b>5</b>	<b>VERTALING NAAR REGELS EN VERBEELDING .....</b>	<b>33</b>
	5.1 Algemeen.....	29
	5.2 Toelichting op de planregels .....	30
	5.3 Algemene regels .....	38
	5.4 Handhaving .....	42
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>45</b>
	6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45
	6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	51

### Bijlagen

Bijlage 1: Historische kaarten

Bijlage 2: Ruimtelijke visie Woldendorp

Bijlage 3: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Bijlage 4: Bodem





# 1 Inleiding

## 1.1 *Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan*

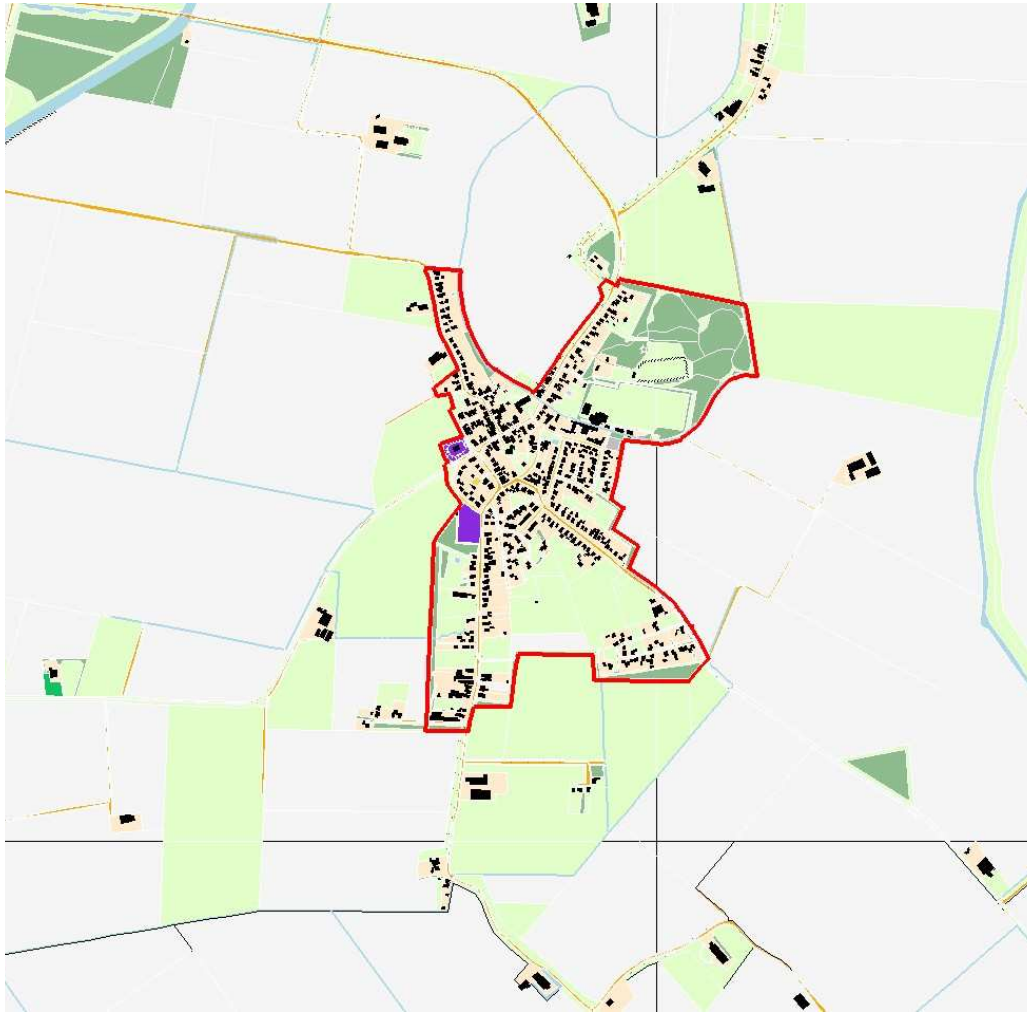
Om een aantal redenen, zoals een eenduidige systematiek, vermindering van het aantal bestemmingsplannen en de actualiseringsverplichting vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, heeft de gemeente Delfzijl besloten om de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente te herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor de kern Woldendorp. Het geldende bestemmingsplan voor deze kern is het bestemmingsplan Woldendorp, vastgesteld door de voormalige gemeente Termunten bij besluit van 7 december 1976 en goedgekeurd bij besluit van 23 januari 1978. Daarnaast is voor een 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. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen.

## 1.2 *Ligging plangebied*

Woldendorp is een middelgroot dorp, ongeveer 7 km ten zuidoosten van Delfzijl. Op navolgend overzichtskaartje zijn de ligging en de begrenzing van het dorp aangegeven. Het gebied wordt geheel omgeven door het landelijk gebied. De begrenzing is zodanig dat het gehele geldende bestemmingsplan in het voorliggende plan valt.



### 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 Woldendorp 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 Woldendorp. 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

Woldendorp ligt tussen de dorpen Termunten en Nieuwolda, in het oosten van de provincie Groningen. Het dorp wordt ontsloten vanuit vier richtingen, waarmee het wordt verbonden met Termunten, Nieuwolda en de polders. Via de Provincialeweg en de Heemweg kan de N362 (Delfzijl-Scheemda) worden bereikt.



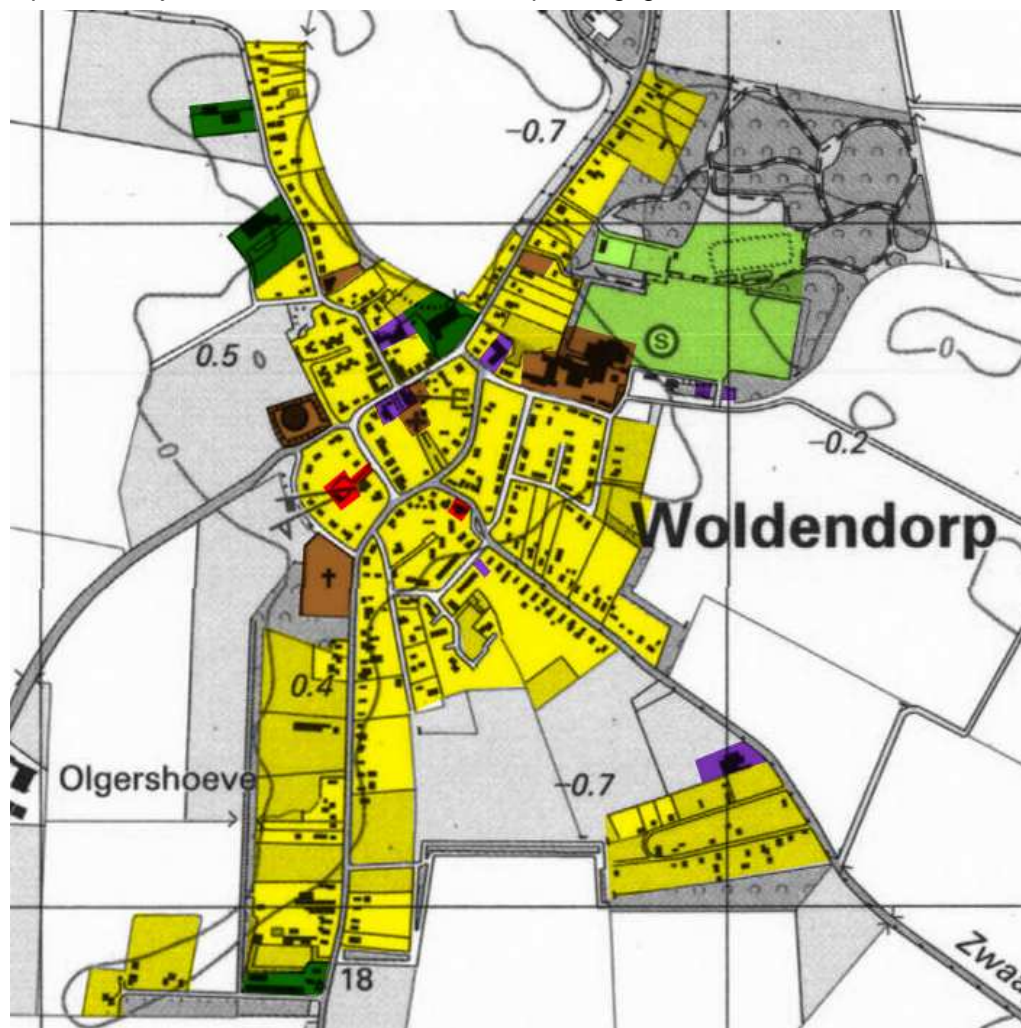
Luchtfoto omgeving Woldendorp (bron: Google Earth)

Woldendorp heeft een inwonertal van circa 1.000 personen en een woningvoorraad van ongeveer 415 woningen (CBS Statline, 2008).

In Woldendorp komt enige bedrijvigheid voor. Voor het merendeel werken de inwoners in Delfzijl of Appingedam. Langs de AE Weg, de A.E. Gorterweg en de Klapsterweg zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd.

In het dorp zijn twee kerken, twee basisscholen, een school voor voortgezet onderwijs (Dollard College), meerdere sportvoorzieningen en een aantal winkels gevestigd. Een belangrijk recreatief element in het dorp wordt gevormd door het parkgebied aan de noordoostkant van het dorp, waarin ook een ijsbaan en tennisbanen zijn opgenomen. Aangrenzend aan het parkgebied ligt het sportcomplex. Bij de sportvelden staat tevens een sporthal (De Vennen).

Op kaart 1 zijn de diverse functies in het dorp weergegeven.



Kaart 1: Functiekaart

## 2.2 *Historische ontwikkeling*

Woldendorp is ontstaan in de vroege middeleeuwen. Mensen vestigden zich hier op een natuurlijke hoogte (kwelderwal), 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. Op een afzonderlijke wierde aan de westzijde van het dorp is in de dertiende eeuw een kerk gebouwd. In het gebied tussen het Eemskanaal en de Eems komen niet zoveel wierdedorpen voor. Woldendorp ligt op de grens van het wierdegebied.




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 Woldendorp aan het einde van de negentiende eeuw grotendeels afgegraven vanwege de vruchtbare grond.

Woldendorp kent een typische radiale structuur. Vanuit de kernen lopen historische bebouwingslinten naar het buitengebied, die het dorp met Termunten in het noorden, Nieuwolda ten zuiden en de polders ten zuidoosten van het dorp verbinden. De belangrijkste verbinding, de noord-zuidroute via de A.E. Gorterweg en de AE Weg, was tot halverwege de vorige eeuw de route van een trambaan. Langs de linten naar het buitengebied ontstond in de loop der tijd bebouwing. Op de historische kaarten in de bijlagen is dit duidelijk te zien.

Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog kwam Woldendorp onder vuur te liggen, waardoor vele huizen in het dorp zwaar beschadigd raakten. Na de oorlog zijn de ruimten tussen de linten opgevuld met woningbouw en een bospark.

Op navolgend kaartje is weergegeven hoe het dorp zich heeft ontwikkeld. Op een aantal plekken heeft na de oorlog herstructurering plaatsgevonden. Op het kaartje is te zien dat de dorpsontwikkeling voor 1900 heeft plaatsgevonden, terwijl de huidige bebouwing van recentere tijden is.



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

Kaart 2: Ontwikkelingskaart

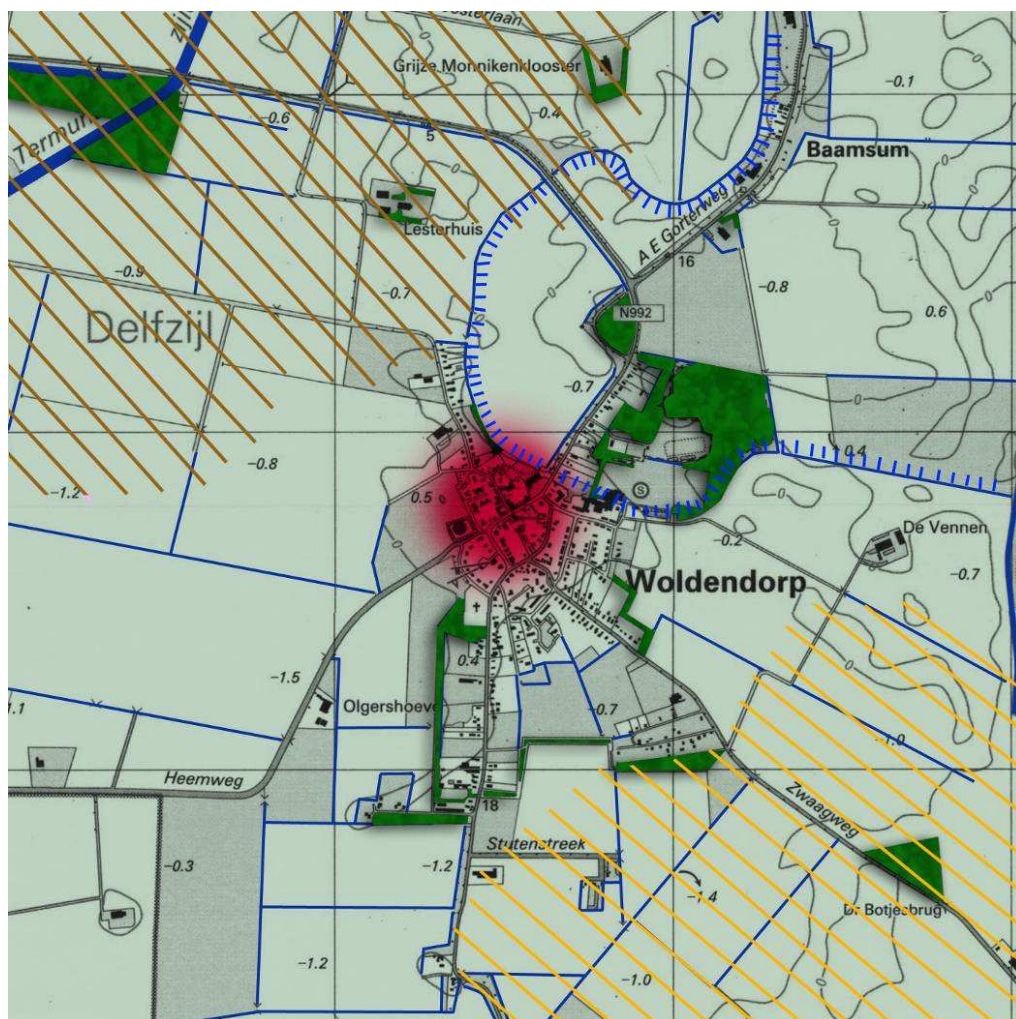
### 2.3 *Landschappelijk kader*








Woldendorp markeert de begrenzing van het 'oorspronkelijk' hoger gelegen oude land ten noorden van het dorp en polders aan de zuidoostzijde van het dorp. Het omringende landschap is open en heeft een rechtlijnige verkaveling die ontstond dankzij de ruilverkaveling in het midden van de twintigste eeuw.

De loop van de Oude Ae en de loop van enkele voormalige wegen is in de verkaveling terug te vinden. Aan de noordzijde van het dorp, tussen de Oude Ae en de A.E. Gorterweg, is een open ruimte bewaard gebleven. In deze ruimte, aan de rand van de dorpskern, staat een nog een oude boerderij.

Woldendorp komt in bronnen voor als Waldemandorpen (het dorp van de woldmannen). Wolden zijn lagergelegen gebieden, begroeid met moerasbos.

Op het navolgende kaartje zijn de landschappelijke elementen van het omringende gebied weergegeven.



- |   |                                  |   |                                  |
|---|----------------------------------|---|----------------------------------|
|  | <i>Kleigrond</i>                 |  | <i>Groenstructuur</i>            |
|  | <i>Oude wierdenkern</i>          |  | <i>Oude land</i>                 |
|  | <i>Grootschalige verkaveling</i> |  | <i>Overgang richting polders</i> |
|  | <i>Loop van de Oude Ae</i>       |   |                                  |

Kaart 3: Omringende landschap



## 2.4 Ruimtelijke structuur dorp

### *Bebouwing*

Woldendorp wordt gekenmerkt door de radiale structuur. Langs de linten vanuit het buitengebied staan vrijstaande woningen en enkele boerderijen. Aan de oostzijde van het dorp ligt een naoorlogse wijk, met overwegend rijtjeswoningen (H. Berrelkampstraat, Burgemeester Garreltsweg). Een buurtje dat enigszins afgezonderd van het dorp is gelegen, ligt aan de Zwaagweg in het zuidoosten van het plangebied en bestaat uit nieuwbouw.

Een karakteristiek bouwwerk in Woldendorp is de kerk aan de westelijke rand van het dorp. Deze romano-gotische kerk is aangewezen als rijksmonument en is vanuit het buitengebied (vanaf de Heemweg) zichtbaar. De kerk bestaat nog slechts uit het schip van een dertiende-eeuwse kruiskerk. Om de kerk ligt een gracht met een waardevolle houtsingel. Een tweede kerk, in gebruik als woning, staat centraal in het dorp en is via een laantje met bomen zichtbaar vanaf de Burgemeester Garreltsweg.

Aan de A.E. Gorterweg staan zeven villa's, waaronder het voormalige gemeentehuis. Door gevechten tijdens de Tweede Wereldoorlog kent het dorp nog maar weinig historische bebouwing. Het voormalige gemeentehuis raakte tijdens de oorlog ook zwaar beschadigd, maar is herbouwd en is sinds 1990 in gebruik als hotel. In de wederopbouwperiode werden in de kern veel woningen in de stijl van de Delftse School gebouwd; dankzij de rode steen en de oranje-rode pannendaken ook wel Delfts Rood genoemd. De stijl van de Delftse School wordt gekenmerkt door eenvoud, waarbij de functie van een gebouw tot uitdrukking komt in de vorm.

De zwaar beschadigde kerk aan de westzijde van het dorp is ook na de oorlog gerestaureerd. Bij het herstel zijn een weststoren en een soort apsis toegevoegd.

### *Water en groen*

Rond het dorp liggen groensingels, aangelegd in de jaren tachtig, waardoor het dorp scherp is afgebakend in het open landschap. Aan de zuidkant van het dorp is door de aanleg van een groensingel een stuk van het oorspronkelijke open landschap afgesneden en als het ware bij het dorp gevoegd. Het bospark in het noordoosten van het dorp zorgt tevens voor een duidelijke grens tussen het open buitengebied en het dorp.

Water komt in het dorp voor in de vorm van perceelsslotten, een gracht om de westelijke kerk en de Oude Ae.

## 2.5 Ruimtelijke kwaliteit

Om te bepalen wat voor Woldendorp 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. Op de kaart op de volgende pagina zijn de ruimtelijke kwaliteiten weergegeven. In het navolgende volgt een korte beschrijving per aspect.

### *Kerk*

De historische kerk, aangewezen als rijksmonument, aan de westzijde van het dorp vormt in combinatie met de omringende bomen een waardevol element in het dorp. Het zicht op deze plek vanuit het buitengebied dient behouden te blijven.

### *Dorpswierde*

Hoewel het hoogteverschil slechts beperkt waarneembaar is, vormt de 'oorspronkelijke' wierde van Woldendorp wel een belangrijke kwaliteit. Het gebied herbergt cultuurhistorische en archeologische waarden. Daarom is dit gebied op de verbeelding voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

### *Begraafplaats*

De oude begraafplaats vormt in combinatie met de beplanting aan de zuid- en westzijde van de begraafplaats een waardevolle plek in het dorp. De begraafplaats wordt niet door beplanting van de weg afgeschermd, waardoor er op het kruispunt AE Weg-Heemweg een mooie ruimte ontstaat.

### *Radiale structuur*

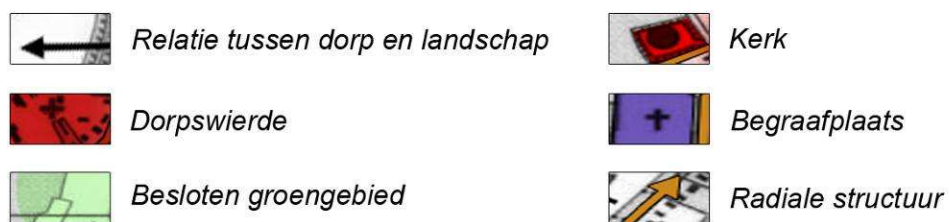
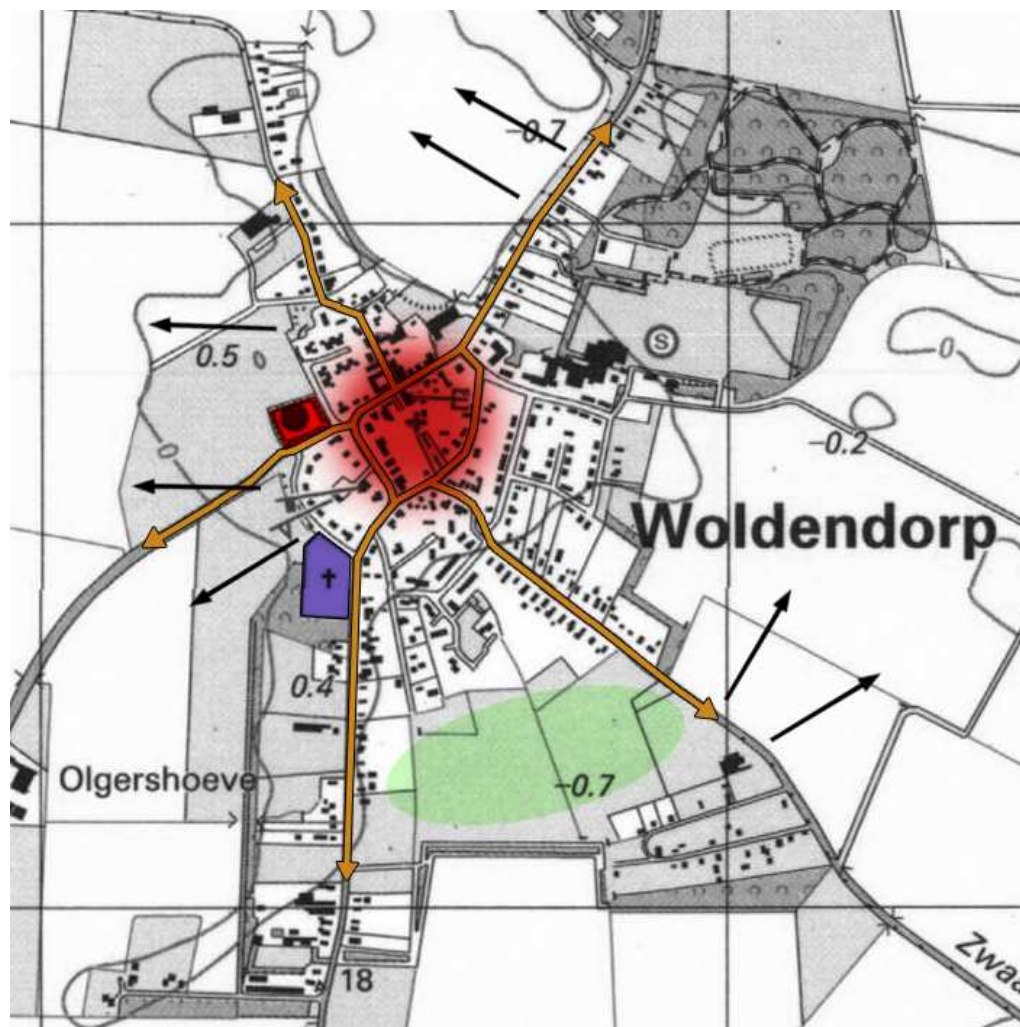
De radiale structuur van het dorp is een cultuurhistorisch gegeven en dient vanuit dit oogpunt behouden te blijven.

### *Relatie tussen dorp en landschap*

Op een aantal plaatsen in het dorp, met name langs de radialen, is het dorp niet afgeschermd van het buitengebied door beplanting. Vergezichten in het weidse landschap zijn behoudenswaardig.

### *Vertaling naar bestemmingsplan*

De bovengenoemde kwaliteiten zijn in de verbeelding weergegeven en in de regels zodanig benoemd dat behoud en bescherming hiervan vooropstaan.



*Kaart 4: Kwaliteitenkaart*



## **3 Beleidskader**

### *3.1 Rijksbeleid*

Rijksbeleid is voor het bestemmingsplan Woldendorp, 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 conserverend van aard is, zijn niet alle onderwerpen relevant. Onderstaand 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 de Eemdelta en is gelegen op de grens van het wierdelandschap en het dijkenlandschap. Van belang voor dit gebied is behoud van de wierden, bebouwing (monumentale boerderijen) en oude en voormalige dijken.

De kwaliteit van wierden kan worden aangetast door bebouwing of beplanting op en in de nabijheid van deze wierden. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen om het reliëf en het open karakter van wierden te borgen.

#### *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

#### *Bescherming wierde*

In de Omgevingsverordening (artikel 4.36 en artikel 4.42) wordt aangegeven dat het bestemmingsplan regels dient te bevatten ter bescherming van het reliëf van de wierden en het zicht op de wierden indien het bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat op kaart 6 van het POP is aangeduid als wierde of wierdedorp. Het is niet de bedoeling om verboden op te leggen voor onderhoudswerkzaamheden en werkzaamheden van ondergeschikte aard die geen gevolgen hebben voor de aanwezige waarden. Woldendorp is op kaart 6 als wierdedorp aangeduid. Het onderhavige plan is conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet voorzien, zodat het reliëf van de wierde of het zicht op de wierde niet in het geding is. Overigens is een dubbelbestemming opgenomen voor het behoud van eventuele archeologische waarden.

#### *Woningbouw*

In de bijlage van de Omgevingsverordening is een tabel opgenomen met de nieuwbouwruijme 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). Nieuwbouw is in onderhavig plan niet aan de orde.

### Afweging

Het plan past binnen het POP en voldoet aan de provinciale Omgevingsverordening. In de juridische toelichting wordt uiteengezet op welke manier de waarden van de wierde behouden blijven.

### *3.3 Regionaal beleid*

#### Landschapsonwikkellingsplan Noord-Groningen

In 2005 is in opdracht van de provincie Groningen en de gemeenten Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Loppersum, Ten Boer, Winsum en de Regioraad Noord-Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest het Landschapsonwikkellingsplan 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.

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, Eemmond 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 287 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 Woldendorp is op basis van het Pact regio Eemsdelta geen ruimte voor nieuwbouw.

### 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 wierdedorp (niet-compleet dorp), uitgegroeid wierdedorp (compleet dorp), wierdedorp in stedelijke structuur en verdwenen dorp. Voor de uitgegroeide wierdedorpen, waaronder Woldendorp, heeft de gemeente de volgende ambities:

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

Dat Woldendorp een compleet dorp is, 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.

#### Uitgewerkte dorpsprofielen

In de uitgewerkte dorpsprofielen (vastgesteld op 24 juni 2004) staat een beschrijving van de kwaliteiten en karakteristieken van het dorp. Op basis hiervan is een ruimtelijke visie opgesteld.

De ruimtelijke visie voor Woldendorp is opgenomen in de bijlagen. Voorzover dit mogelijk is, is het bestemmingsplan gebaseerd op bovenstaande ambities, wat tot uitdrukking komt in de verbeelding en in de regels.

#### 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 Woldendorp heeft veel ruimtelijke



kwaliteiten. Deze worden door specifieke regels benoemd en hierdoor zoveel mogelijk in stand gehouden.

#### Duurzaam bouwen en klimaatprogramma 2009-2012

De gemeentelijke ambities voor duurzaam bouwen en klimaatbeleid zijn opgenomen in de nota 'Duurzaam Bouwen 2005' en het klimaatprogramma 2009 – 2012. Er doen zich nu en in de komende jaren kansen voor, die Delfzijl wil benutten. Duurzaam Bouwen is een manier van bouwen, die is gericht op een gezond en verantwoord woon- en leefklimaat binnen- en buitenshuis. Dit betekent een gezond leefklimaat in de woning of het gebouw en een zodanige inrichting van de buitenruimte dat aan onze behoeften van comfort en welzijn wordt voldaan zonder schaarse grondstoffen te verspillen. De ambitie van de gemeente Delfzijl is, gegeven de grote veranderingsopgave in de woningvoorraad voor de komende jaren, om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen en duurzaam te renoveren. Voor wat betreft onderhavig bestemmingsplan is dit beleid van toepassing bij woningbouwverbetering.

Aangezien dat de EPC in januari 2011, van overheidswege verlaagd wordt naar 0.6 vervalt de noodzaak de doelstelling van 50% EPC verlaging ten opzichte van 0.8 te handhaven.

Enkele maatregelen uit het klimaatprogramma die wel van toepassing blijven en voor dit bestemmingsplan relevant zijn, zijn een drietal maatregelen:

1. Nieuwe wijken zongerichte verkaveling toepassen van minimaal 70%,
2. Toolkit Duurzame woningbouw toepassen in woningbouwprojecten,
3. Verankering doelstellingen in RO-beleid en bouwverordening/ bouwbesluit.

Via actieve voorlichting aan bewoners wordt getracht het fysieke energie gebruik voor huishoudens te verminderen



## 4 Ruimtelijke effecten op de omgeving

### 4.1 Milieu

#### Milieuzonering

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*. 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 afstanden gegeven, die als gevolg van deze kenmerken moeten worden aangehouden 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 (zie ook bijlage Staat van Bedrijven):

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

In het algemeen kan worden gesteld dat de huidige situatie niet aan verandering onderhevig is en de aanwezige bedrijvigheid geen gevolgen heeft voor de actualisatie van het bestemmingsplan.

Bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 zorgen door het werkgelegenheidseffect voor leefbaarheid van de kern. Overige bedrijven, met uitzondering van agrarische bedrijven, in hogere milieucategorieën (3.2 tot en met 6) passen niet in het dorp. Voor

dergelijke bedrijven zal moeten worden gezocht naar een passende locatie op een bedrijventerrein of industrieterrein, waar de hogere milieucategorie wel is toegestaan.

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*

In Woldendorp zijn circa tien bedrijven gevestigd. Het gaat hierbij om kleinere bedrijven die qua activiteiten passend zijn in het dorp en enkele agrarische bedrijven. Nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van bedrijvigheid zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. Er zijn daarmee geen belemmeringen op het vlak van milieuzonering.

#### Geluid

##### *Wegverkeerslawaaï*

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 wegas, aan weerszijde 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, zodat geen akoestisch onderzoek hoeft plaats te vinden.

##### *Spoorweglawaaï*

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

#### 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 omgevingsvergunning een onderzoek worden

uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Ook bij het opstellen van een bestemmingsplan voor nieuwe ontwikkelingen is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Met het onderhavige plan zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, zodat de uitvoerbaarheid in voorliggend geval niet in het geding is. Nader onderzoek is op dit moment dan ook niet aan de orde. Dit plan heeft echter wel een signaleringsfunctie. De verdachte locaties van bodemvervuiling in Woldendorp zijn opgenomen in de bijlagen.

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.

## *4.2 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 beleidsadvieskaart. In 2009 is deze kaart vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delfzijl.

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007) 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 Woldendorp*

De beleidsadvieskaart (RAAP Archeologisch Adviesbureau, 3 september 2008) geeft een aantal terreinen in Woldendorp weer welke bijzondere aandacht verdienen. Het gaat om terreinen met verschillende begrenzings. 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 <sup>2</sup>	Betreffend gebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie2
Historische kern	Onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m <sup>2</sup>	Betreffend gebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie3
ARCHIS Waarneming	Onderzoek bij ingrepen groter dan 15 m <sup>2</sup> binnen onderzoeksbuffer	Betreffend gebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie2

Behalve vorengenoemde terreinen zijn er in Woldendorp een aantal cultuurhistorische waardevolle aandachtspunten (zoals de aanwezigheid van bijzondere bouwwerken). Deze aandachtspunten worden in de verbeelding aangeduid als 'karakteristiek'.

#### *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 m<sup>2</sup> en in het geval van werken de oppervlakte van de werken groter is dan 5 m<sup>2</sup>, is bureauonderzoek noodzakelijk.

Er zijn geen grootschalige ontwikkelingen bij recht opgenomen, waardoor een verkennend archeologisch onderzoek niet nodig is. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zal opnieuw moeten worden gezien of een archeologisch onderzoek al dan niet noodzakelijk is.

#### *4.3 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 Woldendorp aanwezig zijn.

## Risicovolle transportassen

Externe veiligheidsbeleid laat steeds meer een ontwikkeling zien waarbij een koppeling wordt gelegd tussen risicobron, risicocontour en ruimtelijke ordening. Voor inrichtingen is dit via het Bevi vormgegeven. Voor transport is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in ontwikkeling. In het Btev wordt de ruimtelijke kant van het basisnet voor rijkswegen, spoor en waterwegen vormgegeven. Voor lokale wegen kan het bevoegde gezag (provincie of gemeente) ook een basisnet vaststellen. De provincie Groningen heeft een provinciaal basisnet Groningen ontwikkeld.

De provincie Groningen heeft het ontwerp provinciaal basisnet Groningen in juni 2009 vastgesteld en is daarna voor reacties rondgezonden. De reacties op het ontwerp provinciaal basisnet Groningen en de laatste inzichten rondom het nationaal Basisnet hebben ertoe geleid dat het provinciaal basisnet Groningen, status definitief en vastgesteld door Gedeputeerde Staten d.d. 20 april 2010 er qua opzet anders uitziet dan het ontwerp.

Het provinciaal basisnet Groningen is de uitkomst van een traject waarin aangesloten is bij nationale inzichten over autonome groei. Een traject waarin inzicht is verkregen in geprognosticeerde transportaantallen als gevolg van ontwikkelingen in de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl.

Een traject waarin keuzes zijn gemaakt om de relatief veilige situatie die in de provincie Groningen aanwezig is rondom transportassen te behouden. Daarbij mag het vestigingsklimaat voor bedrijven, die grote transportstromen van gevaarlijke stoffen genereren in de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl, niet onnodig worden beperkt. Voor het bestemmingsplan Woldendorp betekent dit:

- PRmax van de N992 niet van toepassing is;
- Binnen 30 meter vanaf de rand van de provinciale weg N992 geen nieuwe objecten t.b.v. minder zelfredzame personen<sup>1</sup>.

De winst van het provinciaal basisnet Groningen is dat er nu een robuust systeem is waarin de externe risico's van transport van gevaarlijke stoffen is beschouwd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen rondom spoor en provinciale wegen hoeft er voor het plaatsgebonden risico (PR) geen berekening meer gemaakt te worden.

In het provinciaal basisnet Groningen zijn situaties beschreven waarin gemeenten bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen géén nadere verantwoording (o.a. geen risicoberekening) van het groepsrisico (GR) meer hoeven uit te voeren.

Er zijn referentiewaarden beschikbaar voor situaties waarin wel gerekend moet worden.

---

<sup>1</sup> Onder objecten voor minder zelfredzame personen verstaan wij objecten zoals:

- basisscholen en scholen voor bijzonder onderwijs,
- zorginstellingen,
- bejaardenhuizen,
- ziekenhuizen,
- kinderdagopvang,
- aanleunwoningen bij zorginstellingen of bejaardenhuizen,
- dagverblijfplaatsen voor minder zelfredzame personen (bv. sociale werkvoorziening)
- cellencomplex(en) of daarmee gelijkgestelde inrichtingen.

Er is een uniforme benadering binnen de provincie Groningen.

## **Provinciaal basisnet Groningen versus Bestemmingsplan Woldendorp**

### ***PR<sub>max</sub> en 30 meter zone***

Volgens het provinciaal basisnet Groningen reikt de N992 tot in het bestemmingsplan Woldendorp. In Woldendorp is geen LPG-tankstation gevestigd en is geen structureel doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen te verwachten. Hierdoor zal in het plangebied niet of nauwelijks sprake zijn van externe veiligheidsrisico's. Volledigheidshalve zijn voor het bestemmingsplan Woldendorp toch de externe veiligheidsrisico's hieronder uitgeschreven.

In het provinciaal basisnet Groningen wordt aangegeven dat als het bestemmingsplan niet wijzigt er sprake van een bestaande situatie is. In de overige gevallen is er sprake van een nieuwe situatie en zal er rekening gehouden moeten worden met de PR<sub>max</sub> en 30 meter zone.

De PR<sub>max</sub> en de 30 meter zone van de N992 uit het provinciaal basisnet Groningen liggen in het plangebied Woldendorp. De 30 meter zone is gelegen in de bestemmingen verkeer-vervoer, groen, tuin, wonen en bos. Deze bestemmingen voorzien niet in het oprichten van nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen. Op grond van externe veiligheid bestaat geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan.

### **Groepsrisico**

Voor transportroutes is het groepsrisico als volgt gedefinieerd: de kans per jaar per kilometer weg dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de weg in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft daarmee de aandachtspunten op de route van het spoor aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en de dichtheid van de bebouwing in de omgeving van de weg. Het groepsrisico moet worden verantwoord binnen het invloedsgebied. In de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen is het invloedsgebied als volgt omschreven:

“het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.”

Het gebied waarin een aanwezige bevolking nog significant bijdraagt aan het risico is overigens veel kleiner. Een praktische maat daarvoor is de afstand tot de 10-8 contour.

Voor de uitvoering van de QRA is gebruik gemaakt van het rekenprogramma RBM-II versie 1.3 en het rapport is als bijlage toegevoegd. Volgens voorschrift is een traject van 1 kilometer van de N992 gemodelleerd. Langs de provinciale weg is een strook geïnterpreteerd van 200 meter ter weerszijden van de weg. Voor de personendichtheid is gebruik gemaakt van de professionele risicokaart. Op de



professionele risicokaart is de mogelijkheid om een populatiebestand te maken. Het populatiebestand bevat van elk adres in Nederland het aantal in potentie aanwezige personen (bewoners en/of werknemers) en geeft per adres de functie: wonen, werken, gemengd of onbekend. Standaard wordt voor de dagsituatie uitgegaan van een aanwezigheid van 50%.

Voor de frequentie van het aantal transporten is gebruik gemaakt van de referentiewaarden overige provinciale wegen zoals deze zijn opgenomen in het provinciaal basisnet Groningen. De gebruikte referentiewaarden voor de N992 zijn een overschatting ten opzichte van de werkelijke vervoersintensiteit op de N992. Voor de N 992 zijn dit onderstaande transporten:

referentiewaarden overige provinciale wegen				
LF1	LF2	LT1	LT2	GF3
1.000	2.000	0	0	75

De uitkomst van de berekening laat zien dat het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  niet aanwezig is. Figuur 1 en de tabel 1.1 op bladzijde 2 van het rekenrapport van RBM-II versie 1.3 tonen dat het plaatsgebonden risico  $10^{-8}$  op 22 meter vanaf het hart van de weg ligt.

Het groepsrisico wordt in de grafiek (FN-curve) van bladzijde 5 zichtbaar gemaakt. Hieruit komt naar voren dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Gezien het gebruik van de referentiewaarden (voor dit weggedeelte van de N992 een overschatting van de werkelijk vervoerintensiteit op de N992), er in Woldendorp geen LPG-tankstations is gevestigd, er structureel geen doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen is te verwachten en dat het een conserverend bestemmingsplan betreft zal in het plangebied geen sprake zijn van ruimtelijke belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

### **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. In of nabij Woldendorp lopen geen risicovolle buisleidingen.

### **Bereikbaarheid**

Het plan is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of zij tijdens een brand, ongeval of een ramp voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied bovenwinds (met de windrichting mee) is te benaderen, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Het aspect bereikbaarheid is ruimtelijk relevant en daardoor te borgen in het plan.

Uit de beoordeling van de bereikbaarheid blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan Woldendorp voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar is. Het aspect bereikbaarheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

### **Bluswatervoorzieningen**

Vervolgens is het plan beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld. Het aspect bluswatervoorzieningen is weliswaar niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging. Verbeteringen ten aanzien van bluswatervoorzieningen zijn te borgen in de uitvoeringsfase van het plan.

Uit de beoordeling van de bluswatervoorzieningen blijkt dat in de woonwijken geldt dat uitgegaan wordt van een afstand van 80 meter tussen de brandkranen, waarbij deze afstand, afhankelijk van de lokale inpassing tot maximaal 100 meter kan oplopen.

Bij controle is gebleken dat de bluswatervoorziening in het plangebied niet alle plaatsen voldoende is. Brandweer adviseert om toekomstige planvorming de bluswatervoorziening te verbeteren als blijkt dat die op een betreffende locatie nog onvoldoende is.

### **Zelfredzaamheid**

Bij zelfredzaamheid gaat het om demogelijkheden voor personen in het plangebied om zichzelf in veiligheid te brengen indien een brand, ongeval of ramp plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door de vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een brand, ongeval of ramp. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen zijn twee aspecten onderzocht; zelfredzaam vermogen en ontvluchtingsmogelijkheden.

Het plan is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Het aspect zelfredzaamheid is niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging. Verbeteringen ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn te borgen in de uitvoeringsfase van het plan.

Uit de beoordeling blijkt dat in het plangebied geen objecten worden gerealiseerd waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen met een verminderde zelfredzaamheid, zoals kleine kinderen, zieken en ouderen. Het aspect zelfredzaam vermogen geeft hierdoor geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Daarnaast is onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor ontvluchting van het plangebied. Hierbij zijn ontvluchtingsmogelijkheden in het plangebied beoordeeld. Dit aspect is ruimtelijk relevant en te borgen bij de inrichting van het plangebied.

Uit de beoordeling blijkt dat het plangebied en de directe omgeving daarvan voldoende vluchtmogelijkheden bieden die loodrecht van eventuele risicobronnen weggeleiden. Het aspect ontluchtingmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

### **Conclusie**

Hoewel het onderhavige plan geen directe ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn er ook geen eventuele belemmeringen in verband met externe veiligheid gesignaleerd.

#### 4.4 *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 conserverend van aard en heeft daarmee geen verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg. Een nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

#### 4.5 *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. Ook Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ligt op ruime afstand van het plangebied.

Het onderhavige plan is 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.

#### 4.6 *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).

### **Provinciaal beleid**

In het POP 2009-2013 Groningen wordt aangegeven dat water mede sturend moet zijn in de ruimtelijke ordening. Vanwege de klimaatverandering moet ingezet worden op het realiseren van een duurzaam watersysteem, zowel qua waterkwantiteit als waterkwaliteit. Verder is er in het POP aandacht voor overstromingsgevoelige gebieden en het overstromingsbestendig bouwen.

Verder heeft de provincie in haar verordening een kaart opgenomen waarop de landschapswaarden zijn weergegeven binnen de provincie. Op deze kaart zijn onder andere waterlopen weergegeven die vanwege landschappelijke en cultuurhistorische waarden beschermd dienen te worden. Binnen het plangebied is een karakteristieke de waterloop gelegen, namelijk de 'Oude AE' (zie kaart 3 op pagina 8). De 'Oude Ae' (ofwel 'de Munte') is een voormalige rivier tussen Wildervank en Termunten. Bij Termunten mondde de rivier uit in de Eems. Door de komst van kanalen heeft de rivier haar waterafvoerende functie verloren en is daardoor niet overal even goed zichtbaar in het landschap. In het noorden en noordoosten van Woldendorp is de voormalige rivier nog wel zichtbaar en wordt de waterloop middels de bestemming water beschermd.

### **Waterschap Hunze en Aa's**

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het 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 grond- en oppervlaktewaterregime (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 m<sup>2</sup> en daarbuiten 1500 m<sup>2</sup>. 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 hoofdwatgangen 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 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. De gemeente werkt eraan om een waterplan voor haar grondgebied vast te stellen. 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 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.

Het waterplan heeft betrekking op de komende jaren (tot en met het jaar 2015) en geeft een doorkijk naar het jaar 2030. 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 150m<sup>2</sup> binnen de bebouwde kom geldt een watervergunningsplicht.

### **Watersysteem**

In Woldendorp is in het noordelijke deel de watergang de Oude Ae gelegen welke onderdeel uitmaakte van de voormalige rivier de Munte. Deze watergangen zijn, net als de aanwezige grachten en oppervlaktewater, onder de bestemming water gebracht. 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.

De watergangen in het zuidelijke deel van het dorp wateren af op het Termunterzijldiep via het gemaal Nonnegaat. Het noordelijke deel van het dorp wateren af op de 'Oude Ae' via het gemaal 'Oude Ae'.

### **Persleidingen**

Vanaf het pompemaal 'Nonnegaat' loopt een persleiding door het oostelijke deel van het plangebied in noordelijke richting naar pompemaal 'Oude Ae'. In het bestemmingsplan is deze van beschermende regeling voorzien.

Woldendorp is gelegen binnen het watersysteem van de Oldambtboezem welke onderdeel uitmaakt van het beheergebied van het Waterschap Hunze en Aa's. In het

kader van artikel 3.1.1 van het Bro wordt het bestemmingsplan 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 verbeelding. 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 verbeelding, 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.

#### *Standaardsystematiek 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 met een omgevingsvergunning af te wijken. 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 afweken op dit punt. Het ene bestemmingsplan bood bijvoorbeeld in de voorschriften meer ruimte voor erfbouwing 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 'Woldendorp' voldoet hieraan. Verder zijn de planregels voor wat betreft naamgeving afgestemd op de Wro, Bro en WABO. Zo wordt in plaats van de termen voorschriften en vrijstellingen in dit plan gesproken over respectievelijk planregels en afwijkingen.

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

- de anti-dubbelbelbepaling;
- 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.

#### *Gevolgen digitalisering voor Verbeelding*

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 verbeelding 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 om met een omgevingsvergunning af te wijken 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 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 verbeelding 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 Met een omgevingsvergunning 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 met een omgevingsvergunning afwijken. 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 mogelijkheid omgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken. Bij de toepassing van de afwijken 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (facultatief)*  
Voor een aantal in de planregels genoemde werken en werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht. Dit betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd, nadat een omgevingsvergunning 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 voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 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
- Bedrijf
- Bedrijf - Nutsvoorziening
- Bos
- Detailhandel
- Groen
- Horeca
- Maatschappelijk
- Maatschappelijk - Begraafplaats
- Sport
- Tuin
- Verkeer
- Verkeer - Verblijf
- Water
- Wonen -1 – Vrijstaande woningen
- Wonen -2 – 2-onder-1 kap woningen
- Wonen -3 – Geschakelde woningen
- Leiding - Riool (dubbelbestemming)
- Waarde - Archeologie (dubbelbestemmingen)
- Waarde - Landschap (dubbelbestemmingen)

Binnen deze bestemmingen is zowel in de regels als op de verbeelding de plaats en omvang van de bebouwing aangegeven. Bij de voorbereiding is uitgegaan van het algemene (bebouwings)beeld. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking, die niet noodzakelijk is. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging is mogelijk op grond van de in het plan opgenomen mogelijkheden om met een omgevingsvergunning te kunnen afwijken en het kunnen stellen van nadere eisen.

#### *Agrarisch*

Bij de bepaling van de plangrenzen voor de kernen 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 bedrijven die nog wel in het plangebied aanwezig zijn, zijn gevestigd in de dorpsbebouwing aan de AE Weg en A.E. Gorteweg. De omvang van het bouwvlak is daarbij afgestemd op de dorpse schaal waarin deze gelegen is. De agrarische 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.

### *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.

In onderhavig plan zijn aan vier bedrijven bestemd. Deze liggen verspreid over het plangebied aan de volgende wegen; Burgemeester Garreltsweg, Zwaagweg, AE Weg en de Klapsterweg.

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 m<sup>3</sup> 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. Detailhandel in volumineuze goederen (zoal bijvoorbeeld auto's) en motorbrandstoffen zijn ter plekke minder gewenst en als zodanig uitgesloten binnen deze bestemming.

### *Groen, Bos en Water*

Binnen deze bestemming 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. De speelvoorzieningen in het dorp zijn ondergebracht ter plekke van de gelijknamige aanduiding (met de afkorting; sz). Het bos gelegen aan de noordoostzijde van het dorp heeft een eigen gelijknamige bestemming gekregen.

Het in het plangebied aanwezige oppervlaktewater in de vorm van sloten en grachten, is onder deze bestemming gebracht. Door deze bestemming wordt de waterhuishoudkundige, maar ook de landschappelijke waarde (de karakteristieke waterlopen) beschermd. Het verleggen van de waterloop of wijzigen van het profiel is niet mogelijk binnen deze bestemming. Voor het bouwen van steigers is binnen de bestemming een afzonderlijke regeling opgenomen.

#### *Horeca*

De horecamogelijkheden binnen deze bestemming zijn afgestemd op het gemeentelijk horecabeleid. In Woldendorp is het hotel 'Wilhelmina' gevestigd en is er aan de zwaagweg een cafetaria. Het horecabeleid 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. Het café is op de verbeelding aangeduid met 'specifieke vorm van horeca – café' (sh – cf).

#### *Maatschappelijk en Maatschappelijk- Begraafplaats*

De gemeente Delfzijl hanteert het beleid om maatschappelijke functies waar mogelijk onder één en dezelfde bestemming te brengen zodat een zekere uitwisseling van deze functies mogelijk wordt gemaakt. Op deze wijze kan flexibel worden ingespeeld op veranderingen die zich binnen deze sector de komende planperiode voor kunnen doen zoals die zich ook de afgelopen decennia zich hebben voorgedaan. In Woldendorp zijn onder andere de basisschool, de middelbare school en de kerk ondergebracht binnen de bestemming 'maatschappelijk'.

De begraafplaats in het midwesten van het dorp heeft een daarop toegesneden maatschappelijke bestemming gekregen. Anders dan bij de voornoemde maatschappelijke bestemming is binnen deze bestemming daarom alleen bebouwing toegestaan in de vorm van een gebouwtje met een inhoud van max. 50 m<sup>3</sup> voor onderhoud en beheer.

#### *Sport*

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor het sportcomplex in het noordoosten van het dorp. De gebouwen binnen deze bestemming zijn voorzien van een bouwvlak.

#### *Tuin*

Deze bestemming is gelegd op die delen van de woonerven waar erfbouw vanuit straat- en bebouwingsbeeld ongewenst is. Het betreft hier in de meeste gevallen de voortuinen en zij-erven gelegen aan de openbare weg.

#### *Verkeer en 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.

### Wonen

De woonbestemmingen zijn onderverdeeld in drie categorieën:

- Wonen -1 – Vrijstaande woningen
- Wonen -2 – 2-onder-1 kap woningen
- Wonen -3 – Geschakelde woningen

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 Woldendorp voorkomen.

Maatvoering		Max. Goothoogte (in meters)	Max. Bouwhoogte (in meters)	Min. Dakhelling (in graden)	Max. Dakhelling (in graden)
Woningtype					
W-1 (vrijstaand)	A	4		45°	60°
	B	3		45°	60°
	C	5		45°	60°
	D	7		30°	60°
	F		7		
W-2 (2-onder-1 kap)	A	4		45°	60°
	B	3		45°	60°
	C	6		30°	60°
	D	7		30°	60°
	F		7		
W-3 (geschakeld)	A	3		45°	60°
	B	6		30°	60°

Voor de woonbestemmingen geldt dat de hoofdgebouwen binnen het aangegeven bouwvlak dienen te worden gebouwd. Wat betreft de goot- en bouwhoogte zijn in de regels, dan wel in de verbeelding de minimale en maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m bedragen en de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 60°, behalve ter plaatse van de aanduiding 'plat dak'. Tevens mag niet meer dan 50% van het bouwperceel worden bebouwd.



Ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze binnen en buiten het bouwvlak kunnen worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden geplaatst op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogten bedragen respectievelijk 3,50 m en 6 m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1 m. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt 70 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de regel dat niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

Binnen de woonbestemmingen zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegelaten. Als voorwaarde geldt onder andere dat de aan huis verbonden activiteiten van ondergeschikte betekenis dienen te zijn ten opzichte van de woonfunctie. Voorts mag maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 45 m<sup>2</sup>. Degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, dient ook bewoner van de woning te zijn. Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, noch afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt. Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk zijn te stellen met categorie 1 van de Staat van bedrijven.

Verblijfsrecreatie (bed and breakfast) is binnen de woonbestemmingen uitsluitend na afwijking met omgevingsvergunning toegestaan. De bedrijvigheid dient te voldoen aan de voorwaarden zoals deze in de regels zijn opgenomen.

#### *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.

#### *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. Deze waarden zijn in het bestemmingsplan van een beschermende regeling voorzien.

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

De binnen het plangebied archeologische verwachtingswaarden zijn beschermd door het opnemen van een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

#### *Waarde - Landschap (dubbelbestemmingen)*

Ook wordt een dubbelbestemming gelegd op de gronden van welke een beschermd dienen te worden vanwege de landschappelijke waarde. De dubbelbestemming voor de bescherming van de in het plangebied gelegen inversieruggen zijn gebaseerd op de 'Landschapswaardenkaart' afkomstig uit de bijlage van omgevingsverordening provincie Groningen 2009.

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de inversieruggen.

### *5.3 Algemene regels*

Verder zijn in de Algemene regels en de Overgangs- en slotregels de regels opgenomen die betrekking hebben op het plan als geheel. Dit betreft een anti-dubbelbelbepaling, algemene gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels, overgangsrecht en de slotregel.

Seksinrichtingen worden uitgesloten in de algemene gebruiksregels.

### *5.4 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

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in een bestemmingsplan een beschrijving moet worden gegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van een bestemmingsplan zijn betrokken. In verband hiermee wordt op dit bestemmingsplan inspraak verleend. Ook wordt het bestemmingsplan naar verschillende overleginstanties verzonden. De eventuele ingekomen inspraak- en overlegreacties en de hierover te nemen standpunten worden te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan Woldendorp heeft vanaf 23 juni 2011 tot en met 3 augustus 2011 ter inzage gelegen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Het plan kon worden ingezien en geraadpleegd via de website [www.delfzijl.nl](http://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 op het voorontwerp.

In deze inspraakperiode heeft voor belangstellenden op 28 juni 2011 van 16.00 uur tot 18.00 uur in het Hof van Woldendorp een inloopmarkt plaatsgevonden.

Verder is het bestemmingsplan ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de ambtelijke diensten van de verschillende overheidsdiensten. Deze instanties hebben hun reactie over het bestemmingsplan tot 4 augustus 2011 aan ons kenbaar kunnen maken.

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. De volledige reacties zijn opgenomen in de bijlage.

Tot slot is een overzicht gegeven van de belangrijkste ambtshalve wijzigingen die in de planregels en de verbeelding zijn doorgevoerd. Ook de toelichting is hierop aangevuld en voor zover nodig aangepast aan de meest recente beleidsinzichten.

Op basis van de ingediende reacties en ambtshalve wijzigingen 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.

#### 6.1.1 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 in deze nota de gemeentelijke reactie op hun ingediende inspraakreacties is verwoord.

### Binnen gekomen inspraakreacties

1. Indiener ziet graag dat het bouwvlak van het perceel AE Gorterweg 33 vergroot wordt, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Indiener verzoekt ons om het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

*Reactie: In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan is in het voorontwerpbestemmingsplan voor het betreffende perceel een bouwvlak opgenomen die exact om het huidige bedrijfspand heen is gelegd, zonder uitbreidingsmogelijkheden. Vanuit ruimtelijke oogpunt kan er op deze locatie wel uitbreidingsmogelijkheden geboden worden. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan de omvang van het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen, met uitzondering van de noordelijke grens. Deze grens is aangepast, om de benodigde afstand tot landschappelijke elementen, zoals de watergang te garanderen.*



2. Indiener geeft aan dat het perceel op de hoek van Burgemeester Garreltsweg en H. Berrelkampstraat in het vigerende plan een woonbestemming heeft. In het verleden hebben er woningen gestaan, maar deze zijn gesloopt. Indiener geeft aan dat er plannen zijn om maximaal 3 woningen te bouwen. Dit plan past wel op basis van het vigerende plan, maar is in strijd met het voorontwerp bestemmingsplan.

*Reactie: Het vigerende plan is op 7 december 1976 vastgesteld en goedgekeurd op 13 januari 1978. In het plan heeft het betreffende perceel 1890 de bestemming wonen bebouwingsklassen E2H0-D. Indiener heeft sinds 1978 de mogelijkheid gehad om gebruik te maken van de bestemming. Bij ons zijn echter geen concrete bouwplannen bekend, voor invulling van de bestemming. Om nu op deze locatie nieuwbouw toe te staan, past niet in het gemeentelijke woningbouwbeleid. Het bestemmingsplan is daarom niet op dit punt aangepast.*

3. Indiener geeft aan dat in 2008 een vrijstellingsprocedure artikel 19.2 is doorlopen om de bestemming van de consistorie / aula aan de AE Gorterweg 26 te wijzigen in een woonbestemming. En de kerk gelegen aan AE Gorterweg 26a heeft een maatschappelijke bestemming gekregen. Indiener verzoekt ons om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen op dit punt.

*Reactie: In het voorontwerpbestemmingsplan hebben zowel de kerk als de consistorie/ aula een maatschappelijke bestemming gekregen. Zoals indiener aangegeven heeft is er in 2008 een vrijstellingsprocedure gevolgd voor het veranderen van een kerkgebouw in woning met bijeenkomstruimte.*

*Naar aanleiding van de inspraakreactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat binnen de maatschappelijke bestemming een dienstwoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is toegestaan. De verbeelding is ook aangepast in die zin dat de betreffende aanduiding is toegevoegd.*

4.1 Indiener geeft aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan op het perceel aan de AE Gorterweg 1 de bestemming Horeca is gelegd. Indiener ziet graag dat de bestemming wordt veranderd in 'maatschappelijk' met daaraan ondergeschikt een hotel en een dienstwoning. De reden hiervoor is dat de hoofdactiviteit dagbesteding voor geestelijk gehandicapten betreft.

*Reactie: Naar aanleiding van de inspraakreactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat binnen de bestemming horeca maatschappelijk voorzieningen mogelijk worden gemaakt.*

4.2 Verder ziet indiener graag dat de bestemming van de supermarkt aan de AE Gorterweg 28 ook wordt veranderd van detailhandel in maatschappelijk, omdat ook hier de hoofdactiviteit dagbesteding voor geestelijk gehandicapten betreft.

*Reactie: In ruimtelijke opzicht blijft het een supermarkt, maatschappelijke voorzieningen worden binnen de bestemming detailhandel gerespecteerd. Het bestemmingsplan is niet aangepast op dit punt.*

#### 6.1.2 Overlegreacties

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

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

#### 1. Ruimtelijke plannen van de provincie Groningen

##### **Intensieve veehouderij**

Provincie merkt op dat in afwijking van de provinciale omgevingsverordening artikel 4.18 lid 3, in de planregels niet is bepaald dat binnen gebouwen ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor dieren. Provincie verzoekt ons om de planregels op dit punt aan te passen.

*Reactie: Het betreffende bedrijf ligt in het witte gebied (kaartenbijlage 14 provinciale omgevingsverordening), dat wil zeggen dat het bedrijf de stalvloeroppervlakte niet verder mag uitbreiden. Naar aanleiding van de overlegreactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat aan de bouwregels is toegevoegd dat ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor dieren.*

Provincie merkt op dat in artikel 4.18, lid 4, van de provinciale omgevingsverordening is bepaald dat toename van de staloppervlakte is toegestaan om daarmee tegemoet te komen aan aangescherpte eisen op het gebied van milieu en dierenwelzijn en het aantal te houden dieren daarbij niet toeneemt. In afwijking hiervan wordt in artikel 3.4.1, onder b, van de planregels gesproken over 'verbetering van het dierenwelzijn en het verbeteren van de milieusituatie' in plaats van 'aangescherpte eisen'.

Provincie verzoekt ons om de planregels op dit punt aan te passen.

*Reactie: Naar aanleiding van de overlegreactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat artikel 3.4.1. onder b als volgt is opgenomen:  
'en toestaan dat het oppervlak ten behoeve van intensieve veehouderij wordt vergroot, uitsluitend is toegestaan om daarmee tegemoet te komen aan aangescherpte eisen op het gebied van dierenwelzijn en milieu bij gelijkblijvende productieomvang en bij een gelijkblijvend aantal dieren (...)'.*

##### **Bestaande woning in het buitengebied**

De woningen aan het Klein Leger ten zuidwesten van het dorp, maken deel uit van het onderhavige bestemmingsplan en hebben de bestemming "Wonen – 1B". De provincie merkt op dat de betrokken gronden zijn gelegen in het buitengebied als bedoeld in de provinciale omgevingsverordening.

In afwijking van artikel 4.27, lid 8 van de provinciale omgevingsverordening, is in de planregels niet bepaald dat de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 300 m<sup>2</sup> mag bedragen, dan wel de bestaande



oppervlakte voor zover deze groter is dan 300 m<sup>2</sup>. Provincie verzoekt om de planregels op dit punt aan te passen.

*Reactie: Naar aanleiding van de overlegreactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat de betreffende woningen aan het Klein Leger in het bestemmingsplan 'Buitengebied – Zuid' zijn opgenomen. Als gevolg daarvan is de planbegrenzing gewijzigd. De reden hiervoor is dat vanuit ruimtelijk oogpunt het logischer is om het gebied mee te nemen in het buitengebied. Voor de bewoners van de betreffende woningen is het gunstiger, omdat de bouwregels voor aan -en uitbouwen en bijgebouwen in het buitengebied meer mogelijkheden bieden.*

### **Inversieruggen**

De provincie geeft aan dat op kaart 6a (Landschapwaarden) van de provinciale omgevingsverordening gronden ten westen van het dorp Woldendorp aangeduid zijn als "Inversierug".

In artikel 4.41 van de provinciale omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat van toepassing is op gronden met deze aanduiding regels moet bevatten ter bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid. Deze regels betreffen in elk geval een verbod op diepploegen, egaliseren en afschuiven van de ruggen. Een deel van het plangebied, te weten ten westen van de Aweg, heeft betrekking op bovengenoemde gronden. In de planregels ontbreekt echter een verbodsbepaling met betrekking tot diepploegen, egaliseren en afschuiven.

Provincie verzoekt ons om een dergelijke verbodsbepaling in de planregels op te nemen.

*Reactie: Naar aanleiding van de overlegreactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat er een dubbelbestemming Waarde - Landschap is opgenomen met daarin een verbodsbepaling met betrekking tot diepploegen, egaliseren en afschuiven.*

### **Karakteristieke waterlopen**

Binnen het plangebied, te weten aan de noord- en oostzijde, bevinden zich waterlopen die op kaart 6a (Landschapswaarden) van de provinciale omgevingsverordening zijn aangeduid als "Karakteristieke waterloop". De provincie geeft aan dat in artikel 4.43 van de provinciale omgevingsverordening regels zijn opgenomen die beogen om het beloop en het profiel van dergelijke waterlopen te beschermen. In deze regels is onder meer bepaald dat een bestemmingsplan een verbod dient te bevatten op het verleggen van de waterloop en het wijziging van het profiel. Provincie verzoekt ons om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

*Reactie: De watergangen welke in de provinciale omgevingsverordening zijn aangeduid als 'Karakteristieke waterlopen' zijn gelegen in het noorden van het plangebied en zijn onder gebracht onder de bestemming 'water'. Binnen de bestemming water is het aanwezige oppervlakte water in de vorm van sloten,*

*grachten en ook de karakteristieke waterlopen. Door deze bestemming wordt de waterhuishoudkundige, maar ook de landschappelijke waarde ervan beschermd. Het verleggen van de waterloop of wijzigen van het profiel is niet mogelijk binnen deze bestemming.*

*Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast in die zin dat in de toelichting op de planregels als volgt is: 'Het in het plangebied aanwezige oppervlaktewater in de vorm van sloten en grachten, is onder deze bestemming gebracht. Door deze bestemming wordt de waterhuishoudkundige, maar ook de landschappelijke waarde (de karakteristieke waterlopen) beschermd. Het verleggen van de waterloop of wijzigen van het profiel is niet mogelijk binnen deze bestemming.'*

## 2. Hulpverleningsdienst Groningen

De hulpverleningsdienst Groningen geeft aan dat uit de beoordeling van het bestemmingsplan en verificering aan de Risicokaart blijkt dat het plangebied buiten de invloedsgebieden ligt van risicovolle inrichtingen (Bevi), buiten risicovolle buisleidingen (Bevb) en buiten risicovolle transportroutes zoals bedoeld in de circulaire 'Risiconormering gevaarlijke stoffen' het ontwerp Besluit transport externe veiligheid inrichtingen en het provinciaal Basisnet Groningen. Ten aanzien van risicovolle transportroutes kan de N992 mogelijk aangemerkt worden als risicobron in het kader van externe veiligheid. In Woldendorp is echter geen LPG tankstation gevestigd. Daarnaast is in Woldendorp geen structureel doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen te verwachten. Hierdoor is in het plangebied niet of nauwelijks sprake van externe veiligheidsrisico's.

*Reactie: De overlegreactie is ter kennisgeving aangenomen.*

## 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 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 watersplan 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.*

3.2 Uit de waterparagraaf op pagina 26 en 27, blijkt volgens het Waterschap dat niet 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.*

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:

3.3 Het waterschap geeft aan dat in de artikelen 4, 9, 13, 14 en 15 een algemene medebestemming water ontbreekt en verzoekt ons om water als medebestemming toe te voegen.

*Reactie: Naar aanleiding van de overlegreactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat in de artikelen 4, 9, 13, 14 en 15 toe is gevoegd dat water ook binnen de bestemming valt.*

## 6.2 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**

*Bijlage 1: Historische kaarten*

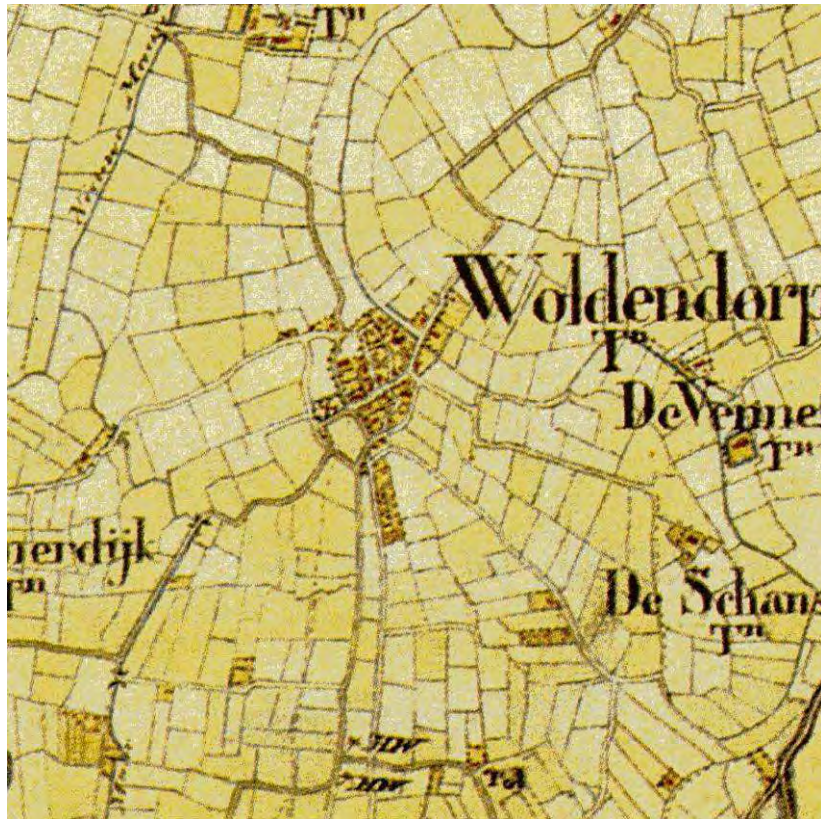
*Bijlage 2: Ruimtelijke visie Woldendorp*

*Bijlage 3: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart*

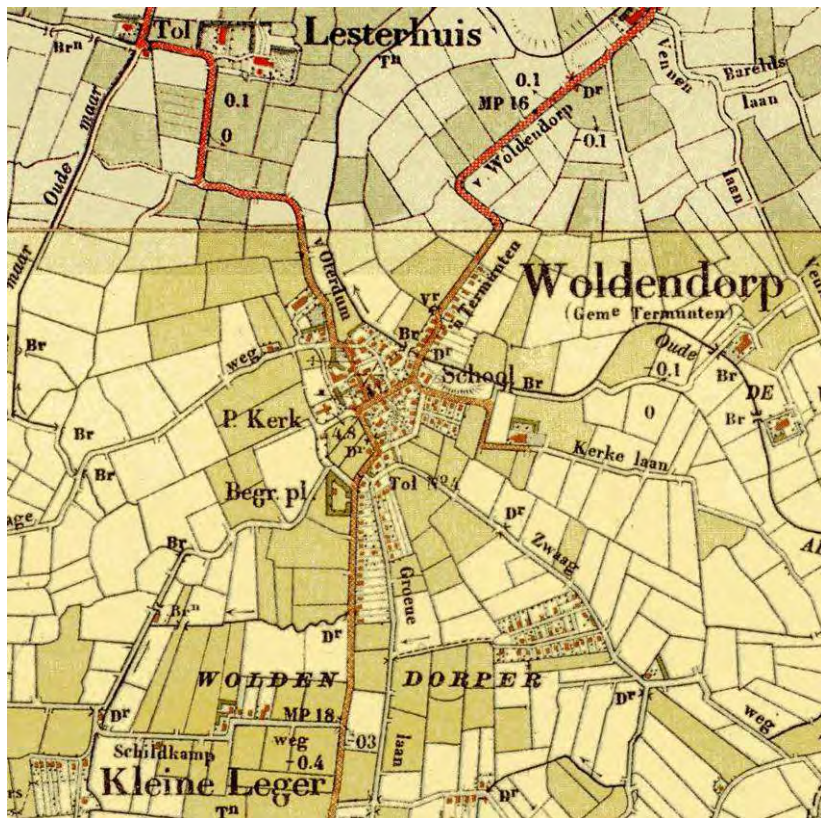
*Bijlage 4: Bodem*



Bijlage 1: Historische kaarten



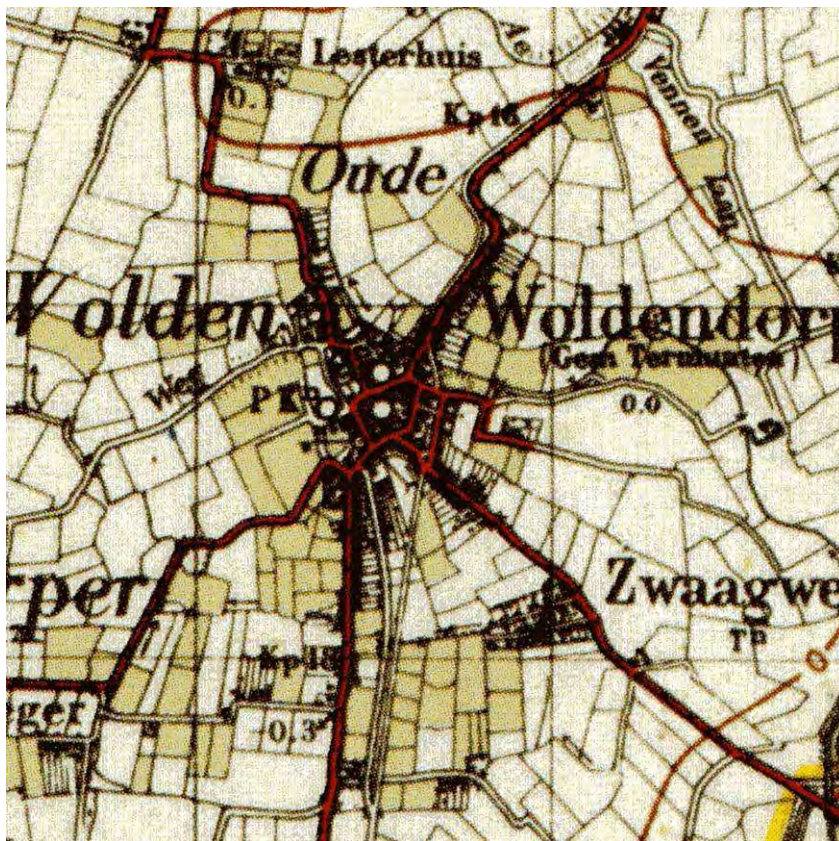
Woldendorp omstreeks 1850



Woldendorp omstreeks 1900

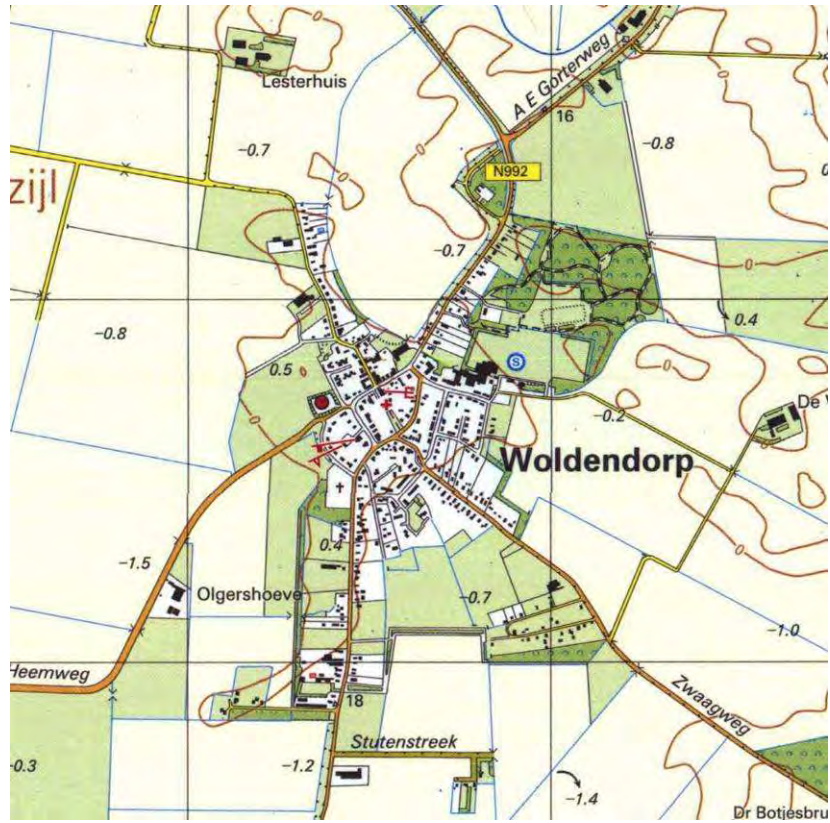


Woldendorp en omgeving rond 1933



Woldendorp omstreeks 1950

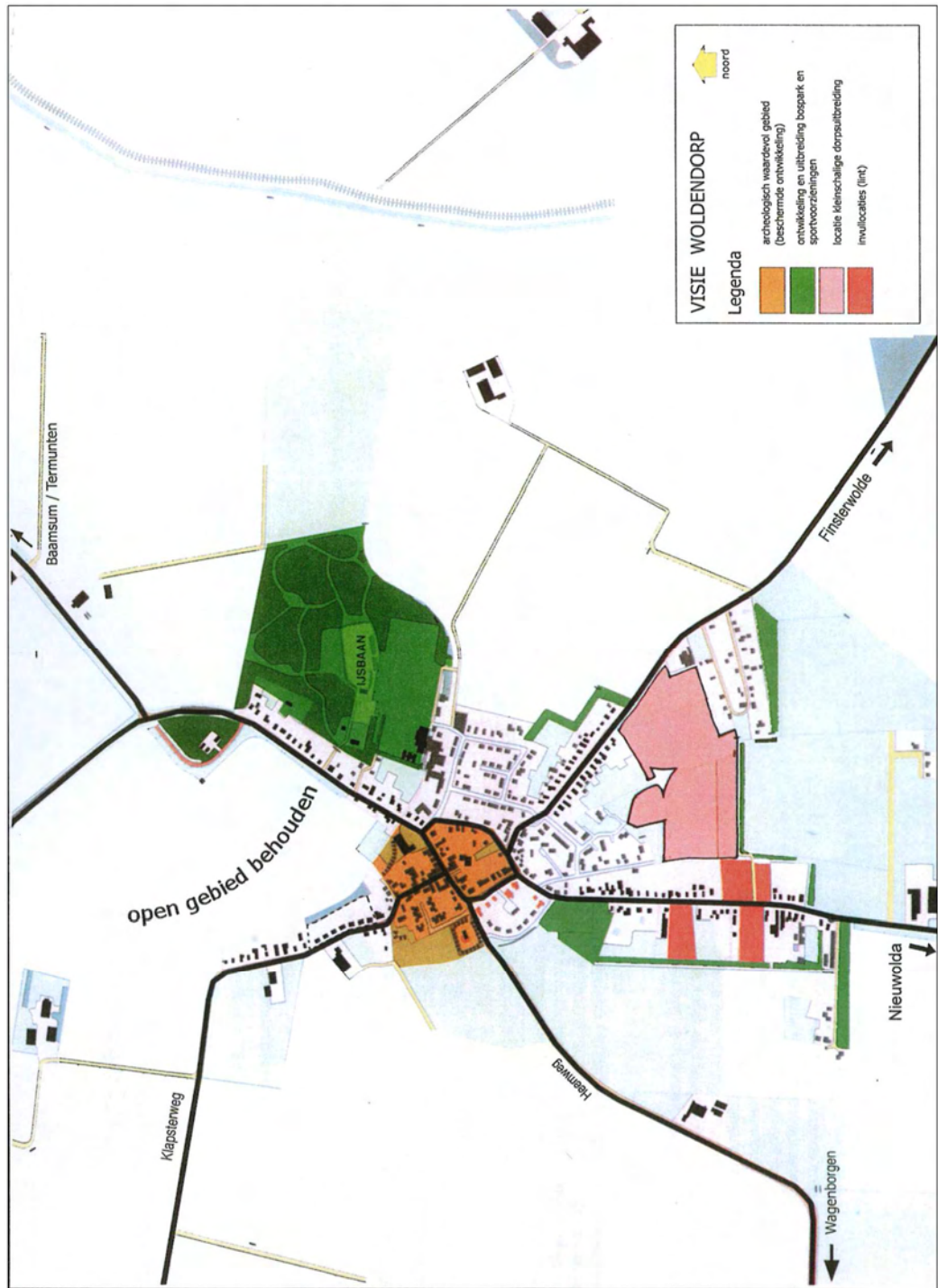




Woldendorp 2004



Bijlage 2: Ruimtelijke visie Woldendorp









*Bijlage 4: Bodem*





# Bodem

Ing J.R. Hielema  
Afdeling VROM handhaving  
0596-639151  
11-11-2009



## **Woldendorp**

Woldendorp 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 Woldendorp bevinden zich 20 potentieel ernstig verontreinigde locaties (waarvan er een reeds is onderzocht) en 35 potentieel verontreinigde locaties. Het betreft de volgende locaties:

#### *Potentieel ernstig:*

- AE Gorterweg 21 (wegvervoer);
- AE Gorterweg 28 (orthopedische en prothese-artikelenfabriek en ondergrondse tank);
- AE Gorterweg 36 (timmerfabriek, kuperij);
- AE Gorterweg 60c (metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf);
- AE Gorterweg 64 (brandstoffengroothandel en transportbedrijf);
- AE Weg 9 (wegvervoer);
- AE Weg 30 (wegvervoer);
- AE Weg 63 (boven- en ondergrondsetank);
- Burg. Garreltsweg 2 (transportbedrijf);
- Burg. Garreltsweg 6 (wegvervoer);
- Burg. Garreltsweg 18 (transportbedrijf);
- Burg. Garreltsweg 23 (zeilen-, tenten-, en dakklendenfabriek);
- Heemweg 23 (bovengrondse tank);
- Klapsterweg 94 (dieselpompinstallatie, dieseltank en afgewerkte olietank);
- Oude Dijk 2-4 (ondergrondse tank);
- Zwaagweg 4 (ondergrondse tank);
- Zwaagweg 5 (timmerfabriek);
- Zwaagweg 8 (brandstoffengroothandel);
- Zwaagweg 17 (brandstoffendetailhandel);
- Zwaagweg 40 (metaalwarenfabriek, smederij en benzine-servicestation).

#### *Potentieel verontreinigd:*

- AE Gorterweg 2 (ondergrondse tank);
- AE Gorterweg 7 (ondergrondse tank);
- AE Gorterweg 8 (kledingindustrie);
- AE Gorterweg 9 (ondergrondse tank);
- AE Gorterweg 13 (ondergrondse tank);

- AE Gorterweg 19 (schietbaan);
- AE Gorterweg 29 (orthopedische en prothese-artikelenfabriek);
- AE Gorterweg 33 (slachtafvalopslagplaats);
- AE Gorterweg 37 (timmerwerkplaats);
- AE Gorterweg 56 (schildersbedrijf);
- AE Gorterweg 66 (lasinrichting);
- AE Weg 2 (ondergrondse tank);
- AE Weg 21 (margarine-, olie-, en vettenindustrie en ondergrondse tank);
- AE Weg 32 (orthopedische en prothese-artikelenfabriek en landbouwproductengroothandel);
- Burg Garreltsweg 1 (landbouwproductengroothandel);
- Burg Garreltsweg 16 (kuperij);
- Burg Garreltsweg 19 (transportbedrijf);
- Burg Garreltsweg 31 (ondergrondse tank);
- Heemweg 2 (grafische industrie en uitgeverij);
- Heemweg 7 (ondergrondse tank);
- Heemweg 18 (ondergrondse tank);
- Heemweg 24 (rioolwaterzuiveringsinstallatie);
- Johannes Kerkhovenpolder 2 (aardappelengroothandel en houtwarenindustrie);
- Klapsterweg 19 (landbouwproductengroothandel);
- Klapsterweg 20 (grond-, weg-, en waterbouwkundige bedrijven);
- Klapsterweg 42 (ondergrondse tank);
- Klapsterweg 18 (verf-, en verfwaredetailhandel);
- Klapsterweg 16 (smederij);
- Klapsterweg 6 (graanmalerij);
- Klapsterweg 9 (biscuit-, koek-, en banketfabriek);
- Klapsterweg 29 (kledingindustrie);
- Klapsterweg 5 (vleesverwerkend bedrijf);
- Zwaagweg 7 (landbouwproducten groothandel);
- Zwaagweg 14 (schildersbedrijf en verf-, en verfwaredetailhandel);
- Zwaagweg 6 (hand-, en schoenenfabriek en ondergrondse tank).

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

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>		<b>pagina</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>		
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Bedrijf	19
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	23
Artikel 6	Bos	25
Artikel 7	Detailhandel	27
Artikel 8	Groen	29
Artikel 9	Horeca	31
Artikel 10	Maatschappelijk	33
Artikel 11	Maatschappelijk - Begraafplaats	35
Artikel 12	Sport	37
Artikel 13	Tuin	39
Artikel 14	Verkeer	41
Artikel 15	Verkeer - Verblijf	43
Artikel 16	Water	45
Artikel 17	Wonen - 1 A	47
Artikel 18	Wonen - 1 B	51
Artikel 19	Wonen - 1 C	55
Artikel 20	Wonen - 1 D	59
Artikel 21	Wonen - 1 F	63
Artikel 22	Wonen - 2 A	67
Artikel 23	Wonen - 2 B	71
Artikel 24	Wonen - 2 C	75
Artikel 25	Wonen - 2 D	79
Artikel 26	Wonen - 2 F	83
Artikel 27	Wonen - 3 A	87
Artikel 28	Wonen - 3 B	91
Artikel 29	Leiding - Riool	95
Artikel 30	Waarde - Archeologie 2	97
Artikel 31	Waarde - Archeologie 3	101
Artikel 32	Waarde - Archeologie 4	105
Artikel 33	Waarde - Landschap	109
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>		
Artikel 34	Anti-dubbelregel	111
Artikel 35	Algemene gebruiksregels	113
Artikel 36	Algemene afwijkingsregels	115
Artikel 37	Algemene wijzigingsregels	117

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Artikel 38	Overgangsrecht	119
Artikel 39	Slotregel	121

### **Bijlagen bij de regels**

Bijlage 1:	Staat van bedrijven
Bijlage 2:	Lichtbepaling

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. *plan*:  
het bestemmingsplan 'Woldendorp' van de gemeente Delfzijl;
2. *bestemmingsplan*:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0010.14BP-OH01 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 op zichzelfstaand, 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 de 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, cafetaria's, 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. *houtteelt:*  
bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitende het kweken van bomen ten behoeve van de houtproductie op gronden die hier in principe tijdelijk voor worden gebruikt en waarvoor ontheffing is verleend op grond van artikel 6, tweede lid, van de Boswet;
46. *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;
47. *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;

48. *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;
49. *kap:*  
een dak met een hellingspercentage van tenminste 25%;
50. *kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:*  
bedrijvigheid die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
51. *landschappelijke waarden:*  
essentiële elementen en kenmerken van landschappen van fysieke aard;
52. *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;
53. *mestbassin:*  
een reservoir, bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal;
54. *mestsilo:*  
een bouwwerk in de vorm van een betonnen bak ten behoeve van de opslag van mest;
55. *mestzak:*  
een mestbassin, geheel of grotendeels gelegen boven het aansluitende terrein, voornamelijk opgebouwd uit kunststoffolies waarvan de bodemafdichting en afdekking één geheel vormen;
56. *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;



57. *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;
58. *overkapping:*  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet dan wel met ten hoogste twee wanden is omgeven;
59. *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);
60. *prostitutie:*  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
61. *recreatieve voorzieningen:*  
gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding, met uitzondering van seksinrichtingen en horecavoorzieningen;
62. *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;
63. *silo:*  
een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;
64. *torensilo:*  
een gebouw ten behoeve van opslagdoeleinden;
65. *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;

66. *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;
67. *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 hoofdbouw;
68. *voorerf*:  
het gedeelte van een bouwperceel gelegen voor de voorgevel van een hoofdgebouw;
69. *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);
70. *woning*:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
71. *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, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3. *de dakhelling van een bouwwerk:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (voor zover 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 m<sup>2</sup> 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;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch niet-grondgebonden agrarisch bedrijf';

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming is uitsluitend bestaande intensieve veehouderij begrepen.

#### 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 gebouw 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;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor dieren.

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		min	max	
			max			max
Bedrijfsgebouw	-	-	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;
- de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de totale oppervlakte van de bedrijfswoning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste 300 m<sup>2</sup>, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte bedraagt;
- de totale oppervlakte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen zal per bedrijfswoning ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte bedraagt;
- de totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zal per bedrijfswoning ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte bedraagt;
- de afstand van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 25,00 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	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
		min	max	
	max	min	max	max
Bedrijfswoning	3,50 <sup>#</sup>	20	60	10
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	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:

- a. silo's en mestbassins zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de hoogte van mestsilo's, inclusief afdekking, zal ten hoogste 6 m bedragen;
- c. 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;
- d. de hoogte van reclamemasten zal niet hoger zijn dan 6 m;
- e. 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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1, onder d:  
en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen wordt vergroot tot 6 m;
- b. lid 3.2.1, onder d:  
en toestaan dat het oppervlak ten behoeve van intensieve veehouderij wordt vergroot, uitsluitend is toegestaan indien om daarmee tegemoet te komen aan aangescherpte eisen op het gebied van dierenwelzijn en milieu bij gelijkblijvende productieomvang en bij een gelijkblijvend aantal dieren, mits bij toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid de richtlijnen van het Informatie- en Kenniscentrum Landbouw worden gehanteerd en er wordt gebouwd binnen het aaneengesloten bouwvlak;
- c. lid 3.2.1, onder d:  
en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd in de vorm van serrestallen of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, mits er ten behoeve van de situering van de stal geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bestaande bebouwingsbeeld en een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
- d. 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;
- e. 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 m<sup>2</sup>, 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 a genoemde afwijkingen worden 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 m<sup>2</sup>;
- 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 12 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 12 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 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 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 m<sup>2</sup> 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. de functie geen onevenredige invloed heeft op het winkelapparaat in de diverse kernen;
  5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. 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 m<sup>2</sup> 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;
- d. 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 boerderijen, 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 nadere regels worden gesteld omtrent de plaats en afmetingen van gebouwen;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf, mits:
  1. het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd;
  2. de bestaande (karakteristieke) verschijningsvorm van de gebouwen en de landschappelijke kenmerken van het bijbehorende erf niet worden aangetast;
  3. er geen opslag buiten de gebouwen op het erf plaatsvindt;
  4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  5. de functie wordt ondergebracht in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste drie jaar ten behoeve van het agrarisch gebruik in gebruik zijn geweest;
  6. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
  7. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
  8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  9. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd onder de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen bedrijven.



## **Artikel 4: Bedrijf**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbijbehorende:

- d. tuinen, erven, water en terreinen;
- e. 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. een 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 m<sup>2</sup> 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, reclamemasten en lichtmasten niet meer dan 6 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 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen.

#### **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', mits:
- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 10, 13, 17 t/m 20 van overeenkomstige toepassing zijn;
  - b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
  - c. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op het moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;
  - d. de bestaande woningvoorraad niet toeneemt;
  - e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  - f. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
  - g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - h. 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: Bos**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van de bosgebieden;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. sloten, poelen en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen;

met de daarbijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen

### **6.2 Bouwregels**

**6.2.1** Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt de volgende regel:

- op of in deze gronden zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

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

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

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

**6.3.1** 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 verwijderen van bomen en/of houtgewas, voor zover de Boswet en/of de gemeentelijke kap- of bomenverordening niet van toepassing is;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het graven, baggeren en/of verbreden van sloten, poelen en/of andere waterlopen en/of -partijen;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

**6.3.2** Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken geen gebouw 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.

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

## **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, reclamemasten en lichtmasten niet meer dan 6 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: Groen**

### **8.1 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

### **8.2 Bouwregels**

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

**8.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.





## **Artikel 9: Horeca**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven categorieën I;
- b. café, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - café';
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

met daaraan ondergeschikt:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen

### **9.2 Bouwregels**

**9.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal 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.

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

- 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.

### **9.3 Wijzigingsbevoegdheid**

**9.3.1** Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied' het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Horeca', met inbegrip van het bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk', met dien verstande dat:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 10 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de woonfunctie ondergebracht wordt in de bedrijfswoning;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie van de aangrenzende gronden.

**9.3.2.** Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 9.3.1. bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

## **Artikel 10: Maatschappelijk**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

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/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.

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

- 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 m<sup>3</sup>.

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

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



## **Artikel 12: Sport**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden;

met de daarbij behorende:

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

- 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 mogen worden gebouwd.

**13.2.2**Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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**

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 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 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:

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

## **Artikel 14: Verkeer**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met dien verstande dat:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **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: Verkeer - Verblijfsgebied**

### **15.1 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 zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **15.2 Bouwregels**

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

**15.2.2**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 16: Water**

### **16.1 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.

### **16.2 Bouwregels**

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

**16.2.2**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 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is.





## **Artikel 17: Wonen - 1 A**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **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) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- d. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 m, dan wel de ter plaatse aangeduide maximale goothoogte;
- g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°;
- h. een bouwperceel mag voor 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 wordt 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel 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 bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;

- e. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel wordt voor niet meer dan 50% bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**17.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.2.1, onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 17.2.2, onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de naar de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 17.2.2, 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 17.2.2, 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 17.2.2, onder e:
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden;
- of;
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf.

## 17.5 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 bijgebouwen voor bewoning;
- c. 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 parkeerruimte veroorzaakt, ten aanzien van het laatst 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;

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

## **Artikel 18: Wonen - 1 B**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **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 bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- d. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m, dan wel de ter plaatse aangeduide maximale goothoogte;
- g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°;
- h. een bouwperceel mag voor 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 wordt 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel 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 bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;

- e. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel wordt voor niet meer dan 50% bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**18.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.2.1, onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 18.2.2, onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de naar de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 18.2.2, 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 18.2.2, 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 18.2.2, onder e:

- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden;

of;

- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf.

## 18.5 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 bijgebouwen voor bewoning;

c. 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 m<sup>2</sup>;
- 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 parkeerruimte veroorzaakt, ten aanzien van het laatst 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;

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



## **Artikel 19: Wonen - 1 C**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **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) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- d. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt ten hoogste 5 m, dan wel de ter plaatse aangeduide maximale goothoogte;
- g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°;
- h. een bouwperceel mag voor 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 wordt 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel 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 bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;

- e. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel wordt voor niet meer dan 50% bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**19.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.2.1, onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 19.2.2, onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de naar de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 19.2.2, 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 19.2.2, 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 19.2.2, onder e:
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden;
- of;
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf.

## 19.5 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 bijgebouwen voor bewoning;
- c. 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 parkeerruimte veroorzaakt, ten aanzien van het laatst 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;

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

## **Artikel 20: Wonen - 1 D**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **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) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- d. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt ten hoogste 7 m, dan wel de ter plaatse aangeduide maximale goothoogte;
- g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°;
- h. een bouwperceel mag voor 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 wordt 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel 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 bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;

- e. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel wordt voor niet meer dan 50% bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**20.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 20.2.1, onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 20.2.2, onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de naar de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 20.2.2, 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 20.2.2, 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 20.2.2, onder e:

- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden;

of;

- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf.

## 20.5 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 bijgebouwen voor bewoning;

c. 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 m<sup>2</sup>;
- 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 parkeerruimte veroorzaakt, ten aanzien van het laatst 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;

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



## **Artikel 21: Wonen - 1 F**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 1F' 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) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- d. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 7 m;
- g. een bouwperceel mag voor 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 wordt 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel 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 bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;

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

**21.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 21.2.1, onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 21.2.2, onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de naar de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 21.2.2, 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 21.2.2, 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 21.2.2, onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden;
  - of;
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf.

## 21.5 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 bijgebouwen voor bewoning;
- c. 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 parkeerruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatst 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;
- d. 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;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



## **Artikel 22: Wonen - 2 A**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 2 A' 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) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- d. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 m, dan wel de ter plaatse aangeduide maximale goothoogte;
- g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°;
- h. een bouwperceel mag voor 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 wordt 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel 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 bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;

- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel wordt voor niet meer dan 50% bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**22.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 22.2.1, onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 22.2.2, onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de naar de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;

- c. lid 22.2.2, 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 22.2.2, 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 22.2.2, onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden;
  - of;
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf.

## 22.5 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 bijgebouwen voor bewoning;
- c. 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 parkeerruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatst 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;

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



## **Artikel 23: Wonen - 2 B**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 2 B' 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) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- d. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m, dan wel de ter plaatse aangeduide maximale goothoogte;
- g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°;
- h. een bouwperceel mag voor 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 wordt 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel 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 bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;

- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel wordt voor niet meer dan 50% bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**23.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 23.2.1, onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 23.2.2, onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de naar de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;

- c. lid 23.2.2, 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 23.2.2, 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 23.2.2, onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden;
  - of;
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf.

### **23.5 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 bijgebouwen voor bewoning;
- c. 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 parkeerruik veroorzaakt, ten aanzien van het laatst 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;

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

## **Artikel 24: Wonen - 2 C**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 2 C' 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

### **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 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) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- d. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m, dan wel de ter plaatse aangeduide maximale goothoogte;
- g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°;
- h. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. er wordt 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel 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 bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;

- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel wordt voor niet meer dan 50% bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**24.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 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 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.

### **24.4 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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 24.2.1, onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 24.2.2, onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de naar de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;

- c. lid 24.2.2, 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 24.2.2, 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 24.2.2, onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden;
  - of;
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf.

#### **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 bijgebouwen voor bewoning;
- c. 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 parkeerruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatst 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;

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



## **Artikel 25: Wonen - 2 D**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 2 D' 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

### **25.2 Bouwregels**

**25.2.1** 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) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- d. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt ten hoogste 7 m, dan wel de ter plaatse aangeduide maximale goothoogte;
- g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°;
- h. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. er wordt 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel 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 bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;

- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel wordt voor niet meer dan 50% bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**25.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 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.

### **25.3 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.

### **25.4 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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 25.2.1, onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 25.2.2, onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de naar de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;

- c. lid 25.2.2, 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 25.2.2, 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 25.2.2, onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden;
  - of;
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf.

## 25.5 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 bijgebouwen voor bewoning;
- c. 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 parkeerruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatst 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;

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

## **Artikel 26: Wonen - 2 F**

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 2F' 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

### **26.2 Bouwregels**

**26.2.1** 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) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- d. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 7 m;
- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. er wordt 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel 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 bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;

- e. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel wordt voor niet meer dan 50% bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**26.2.3** 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 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.

### **26.3 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.

### **26.4 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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 26.2.1, onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 26.2.2, onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de naar de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 26.2.2, 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 26.2.2, 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 26.2.2, onder e:
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden;
- of;
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf.

## 26.5 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 bijgebouwen voor bewoning;
- c. 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 parkeerruimte veroorzaakt, ten aanzien van het laatst 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;

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



## **Artikel 27: Wonen - 3 A**

### **27.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3 A' 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

### **27.2 Bouwregels**

**27.2.1** 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) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- d. de woningen worden aaneengesloten gebouwd;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m, dan wel de ter plaatse aangeduide maximale goothoogte;
- g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°;
- h. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. er wordt 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel 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 bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;

- e. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel wordt voor niet meer dan 50% bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**27.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 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.

### **27.3 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.

### **27.4 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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 27.2.1, onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 27.2.2, onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de naar de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 27.2.2, 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 27.2.2, 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 27.2.2, onder e:
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden;
- of;
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf.

## 27.5 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 bijgebouwen voor bewoning;
- c. 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 parkeerruimte veroorzaakt, ten aanzien van het laatst 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;

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

## **Artikel 28: Wonen - 3 B**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3 B' 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

### **28.2 Bouwregels**

**28.2.1** 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) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- d. de woningen worden aaneengesloten gebouwd;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m, dan wel de ter plaatse aangeduide maximale goothoogte;
- g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°;
- h. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

- a. er wordt 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel 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 bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;

- e. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel wordt voor niet meer dan 50% bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**28.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 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.

### **28.3 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.

### **28.4 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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 28.2.1, onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 28.2.2, onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de naar de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 28.2.2, 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 28.2.2, 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 28.2.2, onder e:
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden;
- of;
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf.

## 28.5 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 bijgebouwen voor bewoning;
- c. 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 parkeerruimte veroorzaakt, ten aanzien van het laatst 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;
- d. 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;

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



## **Artikel 29: Leiding - Riool**

### **29.1 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.

### **29.2 Bouwregels**

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

**29.2.2** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- de hoogte mag ten hoogste 3 m bedragen.

### **29.3 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. het bepaalde in lid 29.2 sub 1 en lid 29.2 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 29.2 sub 1 en lid 29.2 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 30: Waarde - Archeologie 2**

### **30.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **30.2 Bouwregels**

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

- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 15 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen;
- bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 15 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

### **30.3 Afwijken van de bouwregels**

**30.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.2, 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 worden genomen:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

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

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

**30.4.1** 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 m<sup>2</sup>, 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.

**30.4.2** Het in lid 30.4.1 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.

**30.4.3** De in lid 30.4.1 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 31: Waarde - Archeologie 3**

### **31.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### **31.2 Bouwregels**

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

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

De gebouwen die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervan uitgezonderd.

### **31.3 Afwijken van de bouwregels**

**31.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.2, 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 worden genomen:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

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

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

**31.4.1** 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 m<sup>2</sup>, 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.

**31.4.2** Het in lid 31.4.1 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.

**31.4.3** De in lid 31.4.1 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 32: Waarde - Archeologie 4**

### **32.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **32.2 Bouwregels**

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

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

De gebouwen die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervan uitgezonderd.

### **32.3 Afwijken van de bouwregels**

**32.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.2, 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 worden genomen:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

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

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

**32.4.1** 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 m<sup>2</sup>, 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.

**32.4.2** Het in lid 32.4.1 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.

**32.4.3** De in lid 32.4.1 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 33: Waarde - Landschap**

### **33.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd ter bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan.

### **33.2. Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het diepploegen, egaliseren en afschuiven van de gronden;
- b. het aanplanten van nieuwe houtteelt, en aanleg van nieuw bos en boomgaardenbomen en/of houtgewas niet zijnde erfbeplanting.

Het in 33.2 vervatte gebruiksregels zijn 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.





## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 34: Anti-dubbeltelregel**

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 35: Algemene gebruiksregels**

### **35.1 Uitsluiting seksinrichting**

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



## **Artikel 36: Algemene afwijkingsregels**

**36.1** Burgemeester en wethouders kunnen met 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 m<sup>3</sup> 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:
  - de noodzaak voor plaatsing van de antenne is aangetoond waarbij het gedeelde gebruik van masten moet zijn overwogen;
  - het bebouwingsbeeld van de omgeving niet wordt verstoord;
  - de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken of langs grote infrastructurele lijnen (zoals hoogspanningsleidingen en (spoor)wegen) wordt geplaatst.

**36.2** De onder 36.1 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 37: Algemene wijzigingsregels**

- 37.1** Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van:
- a. de bouw van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 400 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 4 m;
  - 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. de bestaande woningvoorraad 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.





## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 38: Overgangsrecht

#### 38.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning (of bouwvergunning), 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 (of bouwvergunning) wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 38.1 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.

#### 382 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 38.2 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 38.2 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 38.2 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 39: Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan **Woldendorp**'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad d.d. 14 juni 2012 onder nummer 3.

E.A. Groot, voorzitter

L. Spaan-Abrahams, plv. griffier



## **Bijlagen bij de regels**

*Bijlage 1: Staat van bedrijven*

*Bijlage 2: Lichtbepaling*



## Bijlage 1: Staat van bedrijven

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
			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 <sup>2</sup>	30	10	50	10	50	3.1
014	3	- plantsoenediensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	50	0	50	10	50	3.1
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	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 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
			geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
-		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50	3.1
193		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	30	50	3.1
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50	50	3.1
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50	50	3.1
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						



SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
2512	1	- vloeropp. < 100 m <sup>2</sup>	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	Kantoomachines- 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. AUTO'S, 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	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	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		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		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 <sup>2</sup>	10	30	50	10	50	3.1
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	10	30	50	10	50	3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	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	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	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	Benzineservisestations:						
505	2	- met LPG < 1000 m <sup>3</sup> /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, spijsoliën	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 consumentenartikelen	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 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					categorie
-	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	0	10	50	10	50	3.1
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	0	0	50	10	50	3.1
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5162	0	Grth in machines en apparaten:						
5162	2	- overige	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 OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30	0	30	2
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	0	0	50	30	50	3.1
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	50	50	3.1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	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 INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	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 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
			geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
74	-	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-inzameldepots)	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 galvano-afval	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 ververijen	30	0	30	30	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

## Bijlage 2: Lichtbepaling

Alle bedrijven die assimilatiebelichting toepassen, dienen een nagenoeg 100%-scherm te installeren, zoals hieronder aangegeven.

Tijdens de donkerteperiode dient het licht uit te zijn of het scherm volledig dicht (het doek dient een afschermingsniveau van minimaal 98% te realiseren).

Onder donkerteperiode wordt verstaan:

- winterperiode (maanden november tot en met maart): donkerteperiode van zes uur, van 18.00 uur tot 24.00 uur;
- voor- en naseizoen (maanden april, september en oktober): donkerteperiode van zes uur, van 20.00 uur tot 02.00 uur.

Bij extreem koude nachten (kouder dan -10 °C) kunnen bedrijven die geen scherm hebben onder nader op te nemen voorwaarden (waaronder in ieder geval een meldingsplicht aan het bevoegd gezag vooraf) afwijken van de donkerteperiode.

Tijdens de periode na-nacht (onder de periode na-nacht wordt alle tijd verstaan tussen twee opeenvolgende donkerteperiodes) dient, indien een bovenscherm aanwezig is, dit bovenscherm zoveel mogelijk te worden benut, echter dusdanig dat geen teelttechnische complicaties optreden. Dit betekent:

- bij normale weersomstandigheden maximaal een kier van 15% bij een 100%-afschermingsdoek;
- bij bijzondere weersomstandigheden een afschermingspercentage van minimaal 70%;
- voor koude teelten een afschermingspercentage van minimaal 70% bij een maximale belichting van 5.000 lux.



## **Verbeelding(en)**