

## **Wijzigingsplan Woldendorp - AE-weg 42**

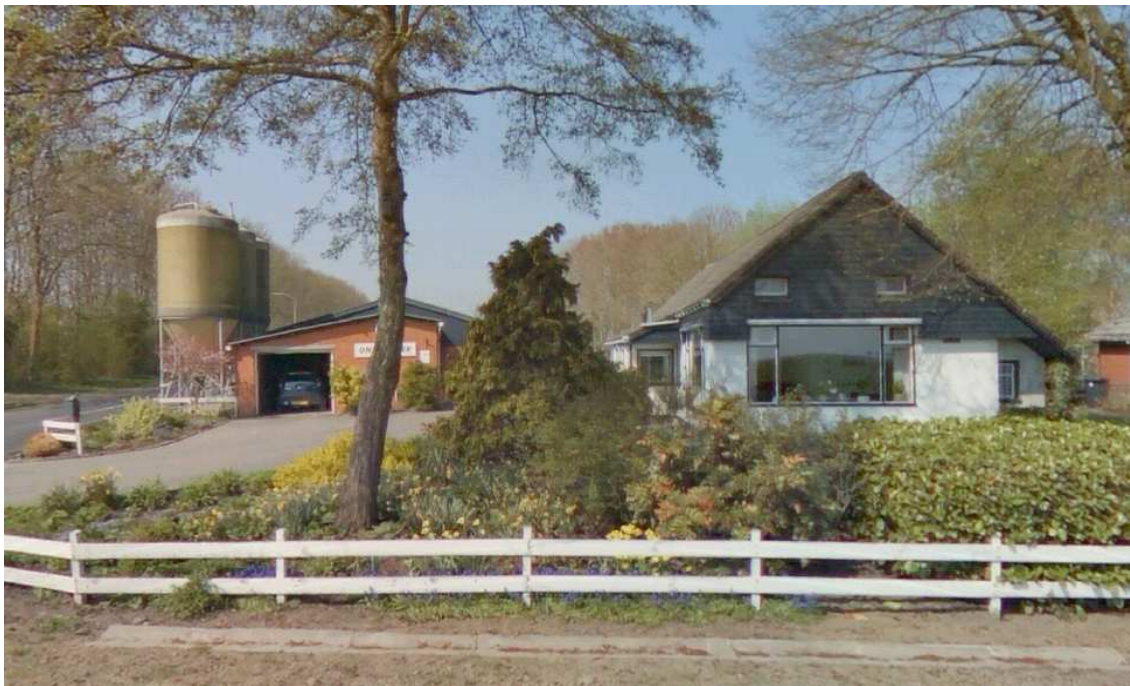
Wijzigen Agrarisch bedrijf naar "Wonen - Voormalige boerderij"

### **Vastgesteld**

17 december 2013

### **Plannummer**

NL.IMRO.0010.14WP9946RL42-VG01





## **INHOUDSOPGAVE**

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	
Artikel 1	Begrippen	3
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	
Artikel 2	Tuin	5
Artikel 3	Wonen - Voormalige boerderij	5
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	8
Artikel 5	Waarde - Landschap	8
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	
Artikel 6	Van toepassing verklaring	9
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	
Artikel 7	Slotregel	11



# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 *bestemmingsplan Woldendorp*

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0010.14BP-OH01, vastgesteld door de raad van de gemeente Delfzijl bij besluit van 14 juni 2012;

### 1.2 *plan*

het wijzigingsplan "Woldendorp-AE-weg 42" van de gemeente Delfzijl;

### 1.3 *wijzigingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0010.14WP9946RL42-VG01.



# Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

## Artikel 2 Tuin

De regels van het bestemmingsplan "Woldendorp" zijn van toepassing.

## Artikel 3 Wonen - Voormalige boerderij

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 3.2 Bouwregels

**3.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

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

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

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

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **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, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

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

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

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

- a. lid 3.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 3.2, sub 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 zorgbehoefteigen;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. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.



### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

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

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

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met het verlenen een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder b en toestaan dat gebouwen, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:

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

### **3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

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

- het verwijderen van afschermende beplanting.

**3.7.2** Het in lid 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

**3.7.3** De in lid 3.7.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de bodemkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden.

#### **Artikel 4 Waarde - Archeologie 4**

De regels van het bestemmingsplan "Woldendorp" zijn van toepassing.

#### **Artikel 5 Waarde - Landschap**

De regels van het bestemmingsplan "Woldendorp" zijn van toepassing.

## **Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 6 Van toepassing verklaring**

Ten aanzien van de in het plan van wijziging begrepen gronden geldt dat de regels, gegeven in het bestemmingsplan "Woldendorp", vastgesteld door de gemeenteraad 14 juni 2012, van toepassing zijn.

Voor de bij dit wijzigingsplan betrokken gronden geldt dat de voorschriften van

- artikel 1 "Begrippen",
- artikel 2 "Wijze van meten",
- artikel 13 "Tuin",
- artikel 32 "Waarde - Archeologie 4"

en

- artikel 33 "Waarde - Landschap"

van overeenkomstige toepassing zijn.



## **Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 7 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als “Regels van het wijzigingsplan Woldendorp - AE-weg 42”.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delfzijl in haar vergadering van 17 december 2013.



## INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	5
2.	Project- en gebiedsomschrijving.....	7
2.1	Beschrijving plangebied en huidige situatie.....	7
2.2	Beschrijving project.....	8
2.3	Visuele en ruimtelijke effecten van het project.....	8
3.	Beleidskaders.....	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.2	Provinciaal beleid.....	10
3.3	Gemeentelijk beleid.....	10
4.	Toetsing wijzigingsvoorwaarden.....	13
5.	Economische uitvoerbaarheid.....	15
6.	Afweging en conclusie.....	17
7.	Bijlagen.....	19
7.1	Analoge verbeelding.....	
7.2	Planregels bestemmingsplan Woldendorp.....	





# 1. Inleiding

De initiatiefnemer heeft het perceel AE-weg 42 te Woldendorp gekocht in 2012.

Op grond van het bestemmingsplan “Woldendorp” rust er op het perceel een Agrarische bestemming. Initiatiefnemer is geen agrariër en heeft ook niet de intentie het perceel agrarisch te gebruiken. Initiatiefnemer gebruikt het perceel om te wonen en de aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gebruikt ten behoeve van hobbyruimte en het stallen van caravans. Dit is binnen de gegeven agrarische bestemming niet toegestaan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van “Agrarisch” naar “Wonen-Voormalig boerderij”.

Om de feitelijke situatie vast te leggen, dient een wijzigingsplan te worden opgesteld. Het voorliggend document voorziet in de toelichting, die deel uitmaakt van het wijzigingsplan.



## 2. Project- en gebiedsomschrijving

### 2.1 Beschrijving plangebied en huidige situatie

Het project is gelegen aan de AE-weg 42 te Woldendorp in de gemeente Delfzijl. Het perceel ligt aan de rand van de kern van Woldendorp, kadastraal bekend gemeente Termunten, sectie E, nummer 1978.



Foto 1 en 2 luchtfoto's van het perceel aan de AE-weg 42 te Woldendorp

De locatie betreft een pand wat voorheen agrarisch in gebruik was voor het houden van (maximaal 15.000) legkippen. Het onderhavige plan heeft betrekking op het gehele perceel.

De huidige situatie is door middel van onderstaand foto-overzicht verduidelijkt.



Foto 3 Voorzijde



Foto 4 Achterzijde



Foto 5 Zicht vanaf de Kleine Leger



Foto 6 Zicht vanaf de AE-Weg

## 2.2 Beschrijving project

Het perceel was tot medio 2012 in gebruik als kippenhouderij. Het bedrijf had een milieuvergunning voor het houden van maximaal 15.000 legkippen.

Momenteel is het perceel in gebruik als woning. De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsbebouwing te gebruiken deels voor hobby en deels voor caravan- en botenstalling.

Aan de buitenzijde wordt de achterste schuur enkel aangepast met het plaatsen van een grote deur ten behoeve van de stallingswerkzaamheden. Voor het overige blijft de bebouwing in de bestaande toestand.

## 2.3 Visuele en ruimtelijke effecten van het project

Met uitzondering van de nieuwe toegangsdeur in de bestaande schuur ten behoeve van de stallingswerkzaamheden zullen de uiterlijke kenmerken van de bebouwing niet veranderen. De wijziging van de bestemming zorgt er voor dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

### **3. Beleidskaders**

In het hiernavolgende hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan achtereenvolgens het Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid.

#### **3.1 Rijksbeleid**

In de nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, is het nationale ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De hoofddoelen zoals omschreven in de Nota zijn;

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en;
- borging van de veiligheid.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers;

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur;
- aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart, en;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en wordt aangesloten bij de vraag. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkelingen waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift naar toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Gezien bovenstaand beleid bestaan geen belemmeringen om de ontwikkelingen op het perceel AE-weg 42 te Woldendorp te realiseren.

### 3.2 Provinciaal beleid

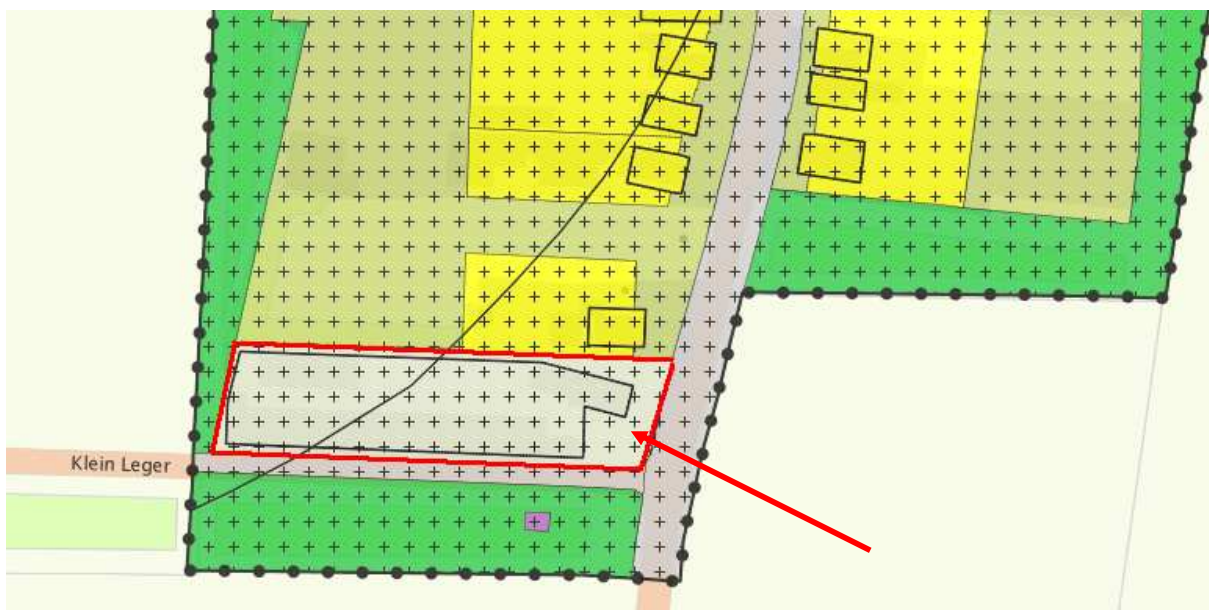
De provinciale omgevingsverordening 2009 bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De omgevingsverordening is in haar oorspronkelijke vorm vastgesteld door Provinciale Staten op 17 juni 2009 en is vervolgens enkele malen (gedeeltelijk) gewijzigd. De nu geldende versie is laatstelijk gewijzigd op 20 maart 2013.

In de provinciale verordening zijn regels opgenomen die beogen te voorkomen dat het buitengebied wordt gebruikt voor functies die in stedelijk en niet in het buitengebied thuishoren. Daarmee wordt verdere verstening en versnippering van het buitengebied tegengegaan. Wat betreft hergebruik van bestaande vrijkomende gebouwen wordt zijn in artikel 4.27 lid 3 voorwaarden opgenomen die gemeenten moeten stellen aan functiewijzigingen. De op deze omgevingsvergunning van toepassing zijnde bepalingen uit dit artikel zijn dat de functie wonen beperkt wordt tot het hoofdgebouw en dat de bestaande maatvoering gehandhaafd blijft. De aanvraag voldoet aan de bepalingen uit de provinciale verordening. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### *Bestemmingsplan "Woldendorp"*

Het perceel AE-weg 42 is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woldendorp' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 februari 2012. Binnen het bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor "Agrarisch". Daarnaast kent het perceel een tweetal dubbelbestemmingen: "Waarde - Archeologie 4" en "Waarde - Landschap". Beide dubbelbestemmingen hebben geen gevolgen voor dit plan.



Uitsnede bestemmingsplan "Woldendorp"

Op basis van de huidige bestemming is wonen in combinatie met caravan- en botenstalling niet mogelijk.

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

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderij', mits:
  1. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  2. de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
  3. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  5. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid nadere regels worden gesteld omtrent de plaats en afmetingen van gebouwen;





## 4. Toetsing wijzigingsvoorwaarden

Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient getoetst te worden aan de voorwaarden die in het desbetreffende artikel zijn opgenomen. Bij onderhavige plan geldende voorwaarden zoals deze in het vorige hoofdstuk zijn opgesomd. In dit hoofdstuk vindt deze toets plaats.

1. *er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*

De agrarische bedrijfsvoering (kippenmesterij) is beëindigd. Het dichtstbijzijnde bedrijf (agrarisch) AE-weg 63 ligt op circa 180 meter van het onderhavige perceel. De omzetting naar 'Wonen - Voormalige boerderij' zal geen nadelige gevolgen hebben voor de uitvoering van dit agrarische bedrijf, immers is de milieucategorie van een caravan- en botenstalling lager dan die van een kippenmesterij.

2. *de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;*

Initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij de voormalige bedrijfswoning zullen betrekken en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen gebruiken voor hobbymatige activiteiten en voor caravan- en botenstalling.

3. *het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;*

De bebouwing op het perceel heeft geen landschappelijk waardevolle kenmerken. Daarnaast zal de bebouwing met uitzondering van het plaatsen van een nieuwe overheaddeur aan de achterzijde van de schuur ten behoeve van de stalling van caravans en boten niet veranderen.

4. *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden*

Voor de omgeving van het perceel treedt qua milieusituatie (stankhinder) een verbetering op. De stallingsactiviteiten hebben geen nadelige effecten op de omgeving.

5. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid nadere regels worden gesteld omtrent de plaats en afmetingen van gebouwen;*

Zie hiervoor de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding en voorschriften.



## **5. Economische uitvoerbaarheid**

Het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt dan ook volledig de financiële consequenties van het initiatief. Het project heeft derhalve geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Met de gemeente Delfzijl wordt een planschadeovereenkomst gesloten die de gemeente vrijwaart van eventuele kosten als gevolg van toegewezen planschadeclaims.



## 6. Afweging en conclusie

Het voorliggende initiatief betreft het mogelijk maken van wonen en stallingswerkzaamheden op het perceel AE-weg 42 te Woldendorp. Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Woldendorp". Door middel van de wijzigingsbevoegdheid is de gemeente Delfzijl voornemens medewerking te verlenen aan de nieuwe situatie.

Het initiatief voldoet aan de eisen die worden gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast is er vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien er aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- Het voornemen is niet in strijd met het Rijks-, Provinciale en gemeentelijk beleid;
- Door het initiatief worden geen woningen en bedrijven in de omgeving geschaad;
- De ontwikkeling loopt voor de gemeente Delfzijl kostenneutraal;
- Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor archeologische waarden, verkeer en parkeren, de waterhuishouding en flora en fauna.



## **7. Bijlagen**

### **7.1 Analoge verbeelding**

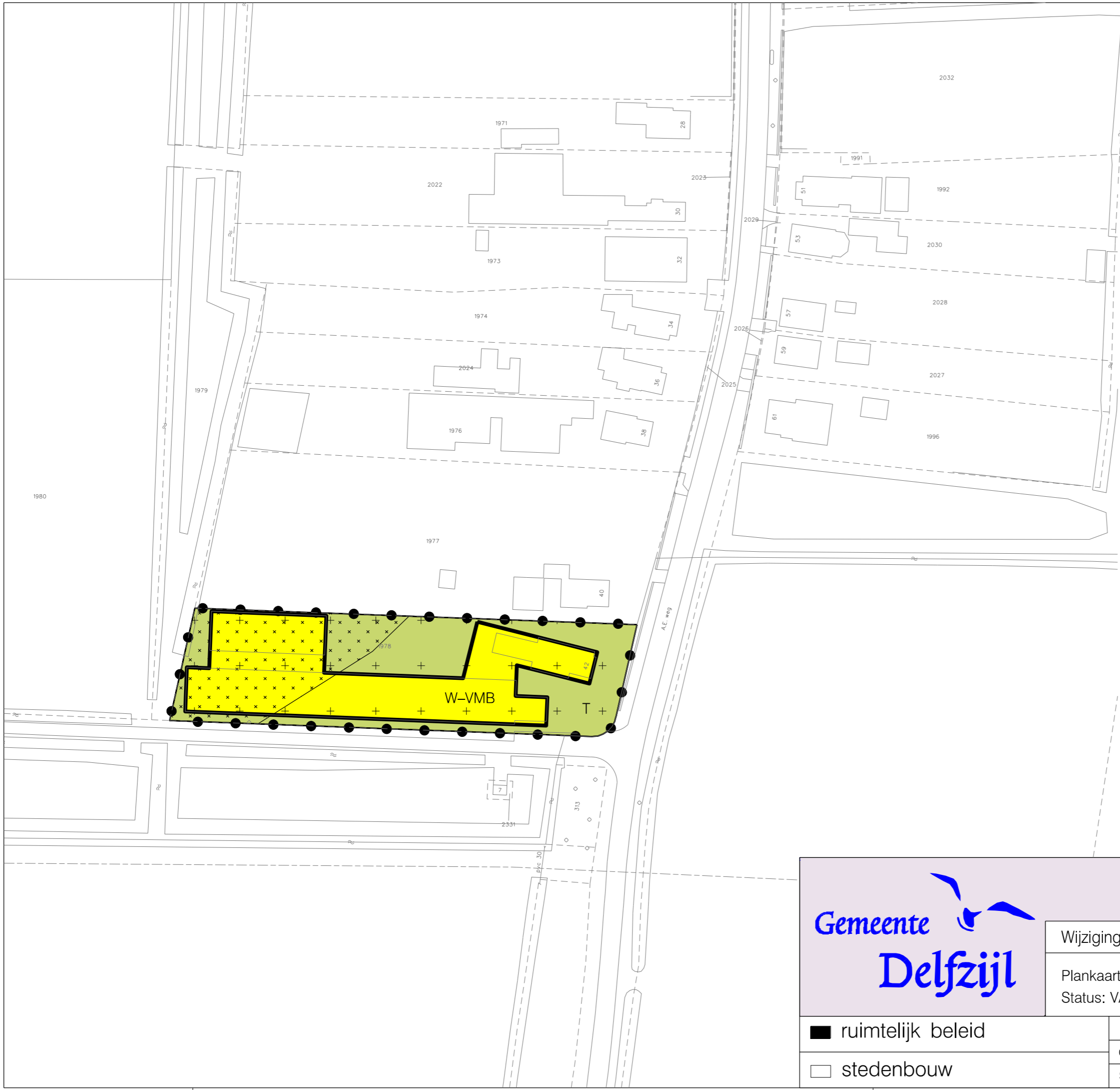
### **7.2 Planregels bestemmingsplan Woldendorp**





*Bijlage 1: Analoge verbeelding*





**LEGENDA**

**PLANGEBIED**

Bestemmingsplan Woldendorp - AE-weg 42

**BESTEMMINGEN**

Tuin artikel 2

Wonen - Voormalige boerderij artikel 3

**DUBBELBESTEMMINGEN**

Waarde - Archeologie 4 artikel 4

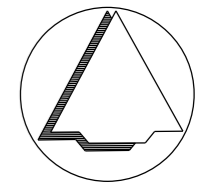
Waarde - Landschap artikel 5

**AANDUIDINGEN**

bouwvlak

**VERKLARING**

ondergrond GBKN



 <b>Gemeente Delfzijl</b>	<b>afdeling ONTWIKKELING</b>			
	Wijzigingsplan Woldendorp – AE-weg 42			
Plankaart: 2013-14WP9946RL42-VG01				
Status: VASTGESTELD				
■ ruimtelijk beleid	get: TB	gew:		
□ stedenbouw	datum: 17-dec-2013			
	schaal: 1 : 1000	teknr: 2013-14WP9946RL42-VG01.dgn		



*Bijlage 2: Planregels bestemmingsplan Woldendorp*



## **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  
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.



# 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;

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.

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.



## **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 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.