

# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. *plan*:  
het bestemmingsplan '**Krewerd**' van de gemeente Delfzijl;
2. *bestemmingsplan*:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GMLbestand NL.IMRO.0010.15BP-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 productendoor 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 plankaart 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. *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;
20. *bestaand gebruik:*  
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
21. *bestemmingsgrens:*  
de grens van een bestemmingsvlak;
22. *bestemmingsvlak:*  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
23. *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;
24. *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;
25. *bouwgrens:*  
de grens van een bouwvlak;
26. *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;
27. *bouwperceel:*  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
28. *bouwperceelsgrens:*  
een grens van een bouwperceel;
29. *bouwvlak:*  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

30. *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;
31. *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;
32. *cultuurhistorische waarden*:  
positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling;
33. *dak*:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
34. *detailhandel*:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
35. *dienstverlenend bedrijf*:  
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
36. *eerste bouwlaag*:  
de bouwlaag op de begane grond;
37. *erf*:  
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is gericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;
38. *foliebassin*:  
een mestbassin, uitgevoerd als een met folie beklede grondput met of zonder omdijking;
39. *gebouw*:  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of

gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

40. *grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:*  
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, zoals een melkveehouderij, een akkerbouwbedrijf of een biologisch veehouderijbedrijf, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;
41. *hoofdgebouw:*  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken en in architectonisch opzicht de hoofdvorm bepaalt;
42. *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;
43. *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 Wabo een omgevingsvergunning is vereist;
44. *kap:*  
een dak met een hellingspercentage van tenminste 25%;
45. *kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:*  
bedrijvigheid die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
46. *landschappelijke openheid:*  
het zicht op en de herkenbaarheid van de wierde;
47. *landschappelijke waarden:*  
essentiële elementen en kenmerken van landschappen van fysieke aard;
48. *maatschappelijke voorzieningen:*  
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
49. *mestbassin:*

een reservoir, bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal;

50. *mestsilo:*

een bouwwerk in de vorm van een betonnen bak ten behoeve van de opslag van mest;

51. *mestzak:*

een mestbassin, geheel of grotendeels gelegen boven het aansluitende terrein, voornamelijk opgebouwd uit kunststoffolies waarvan de bodemafdichting en afdekking één geheel vormen;

52. *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;

53. *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;

54. *overkapping:*

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet dan wel met ten hoogste twee wanden is omgeven;

55. *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);

56. *prostitutie:*

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

57. *recreatieve voorzieningen:*

gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding, met uitzondering van seksinrichtingen en horecavoorzieningen;

58. *silo*:  
een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;
59. *torensilo*:  
een gebouw ten behoeve van opslagdoeleinden;
60. *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;
61. *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;
62. *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;
63. *voorerf*:  
het gedeelte van een bouwperceel gelegen voor de voorgevel van een hoofdgebouw;
64. *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);
65. *woning*:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
66. *woonhuis*:  
een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden





## Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
2. *de goothoogte van een bouwwerk:*  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. *de dakhelling van een bouwwerk:*  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (voorzover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen);
4. *de oppervlakte van een bouwwerk:*  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
5. *de inhoud van een bouwwerk:*  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) 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;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

#### 3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

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

Tunnelkassen	-	-	-	-	-	2,00
--------------	---	---	---	---	---	------

\* voor overkappingen geldt geen minimale dakhelling

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

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

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

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

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

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

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

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

het bouwperceel ten hoogste 15 m en buiten het bouwperceel ten hoogste 3 m bedragen.

### **3.3 Nadere eisen**

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

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

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

- a. lid 3.2.1, onder d:  
en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en bedrijfswoningen wordt vergroot tot 6 m;
- b. lid 3.2.2, onder a:  
en toestaan dat daar waar ten hoogste één bedrijfswoning aanwezig is, een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
  1. er sprake is van een bedrijfsomvang van minimaal 120 NGE en de bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met permanent toezicht en de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
  2. er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke hoofdstructuur;
  3. de tweede bedrijfswoning aan de wegzijde binnen het bouwvlak in de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen wordt gesitueerd;
  4. er nog niet eerder een tweede bedrijfswoning is gebouwd;
- c. lid 3.2.2, onder e:  
en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning wordt vergroot met ten hoogste 45 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 3.4.1 genoemde afwijking kan slechts worden 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

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval aangemerkt:

- 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 18 bedoelde bewoning;
- j. het gebruik van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, zodanig dat, indien de lichtsterkte in de bedrijfsgebouwen meer dan 150 lux bedraagt, de lichtuitstraling vanuit de gevels van de bedrijfsgebouwen tussen 20.00 uur en 6.00 uur met minder dan 90% wordt gereduceerd;
- k. het gebruik van bestaande kassen zodanig dat de lichtuitstraling vanuit de gevels van de kassen waarin assimilatiebelichting wordt toegepast, met minder dan 95% wordt gereduceerd;
- l. het gebruik van bestaande kassen zodanig dat bij het toepassen van assimilatiebelichting wat betreft lichtuitstraling aan de bovenzijde van de kassen, niet wordt voldaan aan hetgeen is opgenomen in de bijlage Lichtbepaling;
- m. het gebruik van de gronden als erf behorende bij een bedrijfswoning, buiten een zone van 25 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de bedrijfswoningen;
- n. het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfswoningen voor bewoning anders dan de in artikel 1, lid 18 bedoelde bewoning;

- o. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken als risicogevoelig object.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met 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. 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 de regels van artikel 17 van overeenkomstige toepassing zijn;



## **Artikel 4: Agrarisch met waarden**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. agrarische cultuurgrond;
- c. de bescherming van de landschappelijke waarden;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **4.2 Bouwregels**

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

- a. de hoogte van mestsilo's, inclusief afdekking, zal ten hoogste 6 m bedragen;
- 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 buiten het bouwperceel ten hoogste 1 m bedraagt;
- c. de hoogte van reclamemasten zal niet hoger zijn dan 6 m;
- d. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3 m bedragen.

### **4.3 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.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, 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 18 bedoelde bewoning;
- j. het gebruik van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, zodanig dat, indien de lichtsterkte in de bedrijfsgebouwen meer dan 150 lux bedraagt, de lichtuitstraling vanuit de gevels van de bedrijfsgebouwen tussen 20.00 uur en 6.00 uur met minder dan 90% wordt gereduceerd;
- k. het gebruik van bestaande kassen zodanig dat de lichtuitstraling vanuit de gevels van de kassen waarin assimilatiebelichting wordt toegepast, met minder dan 95% wordt gereduceerd;
- l. het gebruik van bestaande kassen zodanig dat bij het toepassen van assimilatiebelichting wat betreft lichtuitstraling aan de bovenzijde van de kassen, niet wordt voldaan aan hetgeen is opgenomen in de bijlage Lichtbepaling;
- m. het gebruik van de gronden als erf behorende bij een bedrijfswoning, buiten een zone van 25 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de bedrijfswoningen;
- n. het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfswoningen voor bewoning anders dan de in artikel 1, lid 18 bedoelde bewoning;
- o. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken als risicogevoelig object.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4, 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:

- a. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- b. 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);
- c. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
- d. 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.

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

**4.6.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- b. het kappen en/of rooien van houtgewas;
- c. het verharden van perceel- en/of kavelontsluitingswegen buiten het bouwperceel met een grotere breedte dan 4 m;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwperceel, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- g. het wijzigen van het verkavelingspatroon vanwege het graven of dempen van watergangen of werkzaamheden anderszins.

**4.6.2** Het in lid 4.6.1 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.

**4.6.3** De in lid 4.6.1 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.

#### **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gronden buiten het bouwperceel ter plaatse worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestopslag", mits:

- a. de oppervlakte van een mestsilo ten hoogste 750 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van een mestsilo, inclusief afdekking, ten hoogste 8 m zal bedragen;
- c. de noodzaak is aangetoond om de mest op te slaan buiten het bouwperceel;
- d. er sprake is van een goede verkeersontsluiting;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 5: Groen**

### **5.1 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.

### **5.2 Bouwregels**

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

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

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





## **Artikel 6: Maatschappelijk**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen

### **6.2 Bouwregels**

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

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van één gebouw per bestemmingsvlak ten behoeve van opslag, onderhoud en beheer met een maximum van 50 m<sup>3</sup>;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- c. van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag in afwijking van het vorenstaande de bestaande uitwendige hoofdvorm, blijkend uit goot- en bouwhoogte en dakvorm, niet worden veranderd.

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

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen niet meer dan 6 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.



## **Artikel 7: Maatschappelijk - Begraafplaats**

### **7.1 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.

### **7.2 Bouwregels**

**7.2.1** Voor het bouwen van gebouwen geldt dat:

- geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van één gebouw per bestemmingsvlak ten behoeve van opslag, onderhoud en beheer met een maximum van 50 m<sup>3</sup>.

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

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



## **Artikel 8: Tuin**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **8.2 Bouwregels**

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

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

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

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

**8.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.1:  
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 8.2.1:  
voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:
  1. 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel

- van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
2. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
  3. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
  4. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  5. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  6. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  7. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

#### **8.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. 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;
- b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## **Artikel 9: Verkeer - Verblijfsgebied**

### **9.1 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;
- d. openbare nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

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

### **9.2 Bouwregels**

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

**9.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 10: Water**

### **10.1 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.

### **10.2 Bouwregels**

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

**10.2.2** 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 11: Wonen - 1A

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;
- b. wonen in combinatie met een atelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier';

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 11.2 Bouwregels

11.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één, of in geval van hoekpercelen meerdere, gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) wordt(t)(en) gebouwd;
- c. een te bouwen hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.
- h. de rijksmonumenten zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek' en voor de vergunningverlening is het Rijk bevoegd gezag;

11.2.2 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.

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

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

### **11.3 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.

### **11.4 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 11.2, sub 1 onder d:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 11.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 11.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 11.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 11.2, 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 zorgbehoeftigen;
  - 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.

## 11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 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 parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

### **11.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.5 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 bedrijvigheid gekoppeld is aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt is;
- b. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- c. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 12: Wonen - 1B

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

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

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 12.2 Bouwregels

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

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één, of in geval van hoekpercelen meerdere, gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) wordt(t)(en) gebouwd;
- c. een te bouwen hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.
- h. de rijksmonumenten zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek' en voor de vergunningverlening is het Rijk bevoegd gezag;

**12.2.2** 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.

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

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

### **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:

- 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.

### **12.4 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 12.2, sub 1 onder d:



- ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 12.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 12.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 12.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 12.2, 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 zorgbehoefigen;
- 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.

## 12.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
- de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 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 parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## 12.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.5 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 bedrijvigheid gekoppeld is aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt is;
- b. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- c. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 13: Wonen - 1C

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

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

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 13.2 Bouwregels

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

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

**13.2.2** 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.

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

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

### **13.3 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.

### **13.4 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 13.2, sub 1 onder d:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;

- b. lid 13.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 13.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 13.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 13.2, 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 zorgbehoeftigen;
  - 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.

### 13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 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 parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
  - c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
  - d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

### **13.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.5 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 bedrijvigheid gekoppeld is aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt is;
- b. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- c. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 14: Wonen - 2A

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

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

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 14.2 Bouwregels

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

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

**14.2.2** 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.

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

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

### **14.3 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.

### **14.4 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 14.2, sub 1 onder d:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;



- b. lid 14.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 14.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 14.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 14.2, 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 zorgbehoeftigen;
  - 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.

#### 14.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 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 parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
  - c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
  - d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

#### **14.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.5 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 bedrijvigheid gekoppeld is aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt is;
- b. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- c. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 15: Wonen - 2B

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

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

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 15.2 Bouwregels

15.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

15.2.2 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.

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

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

### **15.3 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.

### **15.4 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 15.2, sub 1 onder d:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;

- b. lid 15.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 15.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 15.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 15.2, 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 zorgbehoeftigen;
  - 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.

## 15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 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 parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
  - c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
  - d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

### **15.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.5 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 bedrijvigheid gekoppeld is aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt is;
- b. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- c. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 16: Wonen - 2C

**16.1** De voor 'Wonen - 2C' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 16.2 **Bouwregels**

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

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één, of in geval van hoekpercelen meerdere, gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) wordt(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

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

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

- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 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.

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

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

### **16.3 Nadere eisen**

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

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

nadere eisen stellen aan:

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

### **16.4 Afwijken van de bouwregels**

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

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

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.2, sub 1 onder d:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;



- b. lid 16.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 16.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 16.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 16.2, sub 2 onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;
  - of,
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 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.

## 16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 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 parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
  - c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
  - d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## **16.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.5 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 bedrijvigheid gekoppeld is aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt is;
- b. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- c. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 17:Wonen - Voormalige boerderij**

### **17.1 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.

### **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 woonhuis zal vrijstaand worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- 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.

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

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

**17.2.3** 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.

### **17.3 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.

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

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

### **17.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, 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.

### **17.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.5 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 bedrijvigheid gekoppeld is aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt is;
- b. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- c. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

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

- het verwijderen van afschermende beplanting.

**17.7.2** Het in lid 17.7.1 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.

**17.7.3** De in lid 17.7.1 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 18:Waarde - Archeologie 1**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### **18.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken is een vergunning van de Rijksdienst voor Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij burgemeester en wethouders van de gemeente Delfzijl te worden ingediend.

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

Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een vergunning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente Delfzijl te worden ingediend.





## **Artikel 19:Waarde - Archeologie 2**

### **19.1 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.

### **19.2 Bouwregels**

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

- a. bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 15 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. 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).

### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

**19.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

**19.3.2** Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan het afwijken met een omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

**19.4.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, 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.

**19.4.2** Het in lid 19.4.1 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 omgevingsvergunning.

**19.4.3** De in lid 19.4.1 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 voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

## **Artikel 20:Waarde - Archeologie 3**

### **20.1 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.

### **20.2 Bouwregels**

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

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 100 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

### **20.3 Afwijken van de bouwregels**

**20.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

**20.3.2** Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan het afwijken met een omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

**20.4.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, 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 100 m<sup>2</sup>, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het mengen, diepploegen of ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,40 m;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,50 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

**20.4.2** Het in lid 20.4.1 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 omgevingsvergunning.

**20.4.3** De in lid 20.4.1 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 voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch

deskundige om advies gevraagd.



## **Artikel 21:Waarde - Archeologie 4**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **21.2 Bouwregels**

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

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

### **21.3 Afwijken van de bouwregels**

**21.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

**21.3.2** Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan het afwijken met een omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het mengen, diepploegen of ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,40 m;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,50 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

**21.4.2** Het in lid 21.4.1 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 omgevingsvergunning.

**21.4.3** De in lid 21.4.1 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 voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch



deskundige om advies gevraagd.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 21 :Anti-dubbelregel**

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



## **Artikel 23: Algemene gebruiksregels**

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



## **Artikel 24: Algemene afwijkingsregels**

**24.1** 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:
  1. de noodzaak voor plaatsing van de antenne is aangetoond waarbij het gedeelde gebruik van masten moet zijn overwogen;
  2. het bebouwingsbeeld van de omgeving niet wordt verstoord;
  3. de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken of langs grote infrastructurele lijnen (zoals hoogspanningsleidingen en (spoor)wegen) wordt geplaatst.

**24.2** De onder lid 24.1 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 25: Algemene wijzigingsregels

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

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat ten behoeve van de aanleg van rijwielpaden de onderlinge begrenzing van bestemmingen in geringe mate wordt aangepast;
- c. de bestemmingen 'Wonen - 1A', 'Wonen - 1B', 'Wonen - 1C', 'Wonen - 2A', 'Wonen - 2B', 'Wonen - 2C', onderling worden gewijzigd, mits:
  1. het aantal woningen mag ten opzichte van het bestaande niet toenemen;
  2. er voldoende parkeergelegenheden in de directe omgeving aanwezig zijn;
  3. de woningen op een adequate wijze worden ontsloten;
  4. 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;
  5. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.



## Artikel 26: Overige regels

### Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

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



## **Artikel 27:Overgangsrecht**

### **27.1 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 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 een omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 27.1 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.

### **27.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 27.2 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 27.2 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 27.2 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 28: Slotregel

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

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad d.d. 22 september 2011 onder nummer 9.

E.A. Groot, voorzitter

O. Rijkens, griffier





## **Bijlagen planregels**

*Bijlage 1: Staat van bedrijven*

*Bijlage 2: Lichtbepaling*



*Bijlage 1: Staat van bedrijven*



*Bijlage 2: Lichtbepaling*



## 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 t/m maart):  
donkerteperiode van 6 uur, van 18.00 tot 24.00 uur;
- Voor- en naseizoen (maanden april, september en oktober):  
donkerteperiode van 6 uur, van 20.00 tot 02.00 uur;

Bij extreem koude nachten (kouder dan  $-10^{\circ}\text{C}$ ) 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 donkerperiodes) dient, indien een bovenscherm aanwezig is, dit bovenscherm zoveel als 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.