

Nummer 17

De raad van de gemeente Delfzijl;

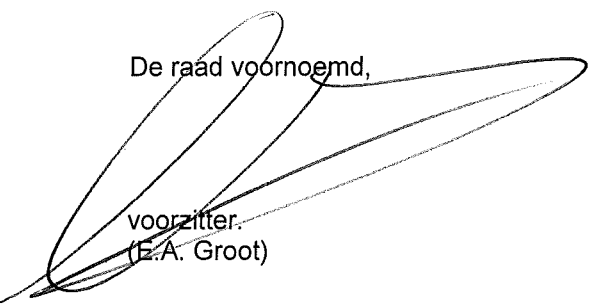
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2013;

besluit:

- I. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- II. Het bestemmingsplan 'Bierum-Godlinze-Losdorp' met plannummer NL.IMRO.0010.21BP- vast te stellen, met inachtneming van aangegeven wijzigingen in het voorstel en de daarbijbehorende bijlagen.

Delfzijl, 23 mei 2013

De raad voornoemd,



voorzitter.
(E.A. Groot)



griffier.
(O. Rijkens)

Portefeuillehouder: wethouder de heer I.J.J. Rijzebol

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Bierum-Godlinze-Losdorp'

Korte inhoud: Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Bierum-Godlinze-Losdorp' gewijzigd vast te stellen

Delfzijl, 14 mei 2013

Aan de raad

Aanleiding

In het kader van het project 'actualisering bestemmingsplannen' worden alle bestemmingsplannen in de gemeente Delfzijl geactualiseerd, waaronder het bestemmingsplan voor de dorpen 'Bierum-Godlinze-Losdorp'.

Overwegingen

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

Aanpak/uitvoering/voortgang

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bierum-Godlinze-Losdorp' heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 14 maart 2013 tot en met 24 april 2013. Gedurende deze termijn is er een zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze is ontvankelijk. Verder hebben wij een extra toets uitgevoerd van het ontwerpbestemmingsplan aan de provinciale omgevingsverordening. Om te voorkomen dat het vast te stellen bestemmingsplan in strijd is met de verordening, zijn enkele ambtshalve wijzigingen nodig. In een bijlage is een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen.

Indiener heeft een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend betreffende het perceel aan de Fraeilemaweg te Losdorp, dat de volgende kadastrale aanduiding heeft: Bierum I 540. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming: "EO-b eengezinshuizen vrijstaand gebouw en de omliggende gronden agrarisch gebied van cultuurhistorisch en landschappelijke waarde". In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestemming van het betreffende perceel gewijzigd in de bestemming "groen", dit betekent dat het bouwvlak en de woonbestemming van het perceel zijn verdwenen. Indiener heeft op 13 maart 2013 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het perceel aan de Fraeilemaweg te Losdorp. Hij verzoekt om de woonbestemming van het betreffende perceel conform het geldende bestemmingsplan te behouden.

Zoals indiener aangeeft heeft hij, vóór dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning aan het perceel aan de Fraeilemaweg 24. De aanvraag past binnen het geldende bestemmingsplan. Om te voorkomen dat de bouw van de woning in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan krijgt het betreffende perceel een woonbestemming met bouwvlak, conform het geldende bestemmingsplan. In de plantoelichting wordt de verantwoording van dit bouwplan opgenomen.

Wij stellen voor om tegemoet te komen aan de zienswijze, in die zin dat de woonbestemming met bouwvlak conform het geldende bestemmingsplan wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Bierum-Godlinze-Losdorp'.

Inspraak/overleg met externen

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

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn verwerkt in hoofdstuk 8 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is ook destijds ter informatie verzonden naar uw raad.

Financiële dekking

De kosten van actualisatie van het bestemmingsplan passen binnen het door uw raad beschikbaar gestelde budget.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan 'Bierum-Godlinze-Losdorp' vast te stellen, met inachtneming van aangegeven wijzigingen in het voorstel en de bijbehorende bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Delfzijl,

burgemeester.
(E.A. Groot)

secretaris.
(P. Leeuw)

Bijlage 1 Ambtshalve wijzigingen

Regels

- Artikel 39 lid a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijkingsregel niet geldt voor reclamemasten en windturbines;
- Artikel 3.2.2 sub b: toegevoegd bedrijfswoning
de bedrijfswoning en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- Artikel 3.2.3 sub g wordt gewijzigd in die zin dat agrarische bouwwerken buiten het agrarisch bouwperceel niet kunnen worden gerealiseerd met uitzondering van schuilstallen:
de bouwhoogte van schuilstallen zal buiten het bouwvlak ten hoogste 3.00 m met een maximum oppervlakte van 25m² bedragen.
- Artikel 3.5, sub b: mestopslag buiten het agrarisch bouwperceel is op grond van artikel 4.19a van de POV niet toegestaan. De regel als volgt wijzigen:
het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten;
- Artikel 3.5 sub d: bij agrarische bedrijven in het buitengebied is wat betreft detailhandel alleen het aanbieden en verkopen van hoofdzakelijk ambachtelijke agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten toegestaan:
het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van de verkoop van hoofdzakelijk ambachtelijke, agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten met een in pandige verkoopvloeroppervlakte van meer dan 120 m²;
- Het gebruik van gronden ten behoeve van nieuwe houtteelt en de aanleg van bos dient als strijdig gebruiksregel aan artikel 3.5 van de planregels te worden toegevoegd, voor zover gelegen in het buitengebied van de provincie.
3.5 sub g het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw en/of houtteelt;
- ~~Artikel 3.5, sub h en i: 'met minder dan 90% gereduceerd' vervangen door 'ten minste 90% gereduceerd'.~~
 - ~~- 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 en de daken van de bedrijfsgebouwen tussen 20.00 uur en 6.00 uur met ten minste 90% wordt gereduceerd;~~
 - ~~- het gebruik van bestaande kassen zodanig dat de lichtuitstraling vanuit de gevels van de kassen waarin assimilatiebelichting wordt toegepast, met ten minste 95% wordt gereduceerd;~~
- Artikel 3.6, sub a: toevoegen dat het om een bedrijfseigen activiteit gaat (ten minste 50% regeling).
het bepaalde in lid 3.5 onder a, in die zin 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 één 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;
- Artikel 3.6 sub b bevat een afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels uit artikel 3.5 sub d. Dit artikel is zodanig aangepast dat de regel in artikel 3.6 sub b verwijderd kan worden.
- Artikel 5.4, sub a, 8.4, 10.4: Deze afwijkingsbevoegdheden zijn verwijderd.

- Artikel 7.5: hieraan moet als voorwaarden worden toegevoegd dat geen nieuw agrarisch bouwperceel (bouwvlak) wordt gelegd en geen nieuwe agrarische (bedrijfs)bebouwing mag worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat er een nieuw agrarisch bouwperceel en nieuwe agrarische (bedrijfs)bebouwing gerealiseerd wordt.
De wijzigingsbevoegdheid is verwijderd.
- Artikel 28.2.1, sub d: Aan dit artikel moet dakhelling, nokrichting en oppervlakte worden toegevoegd:
de bestaande uitwendige hoofdvorm, blijkend uit goot- en bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte, mag niet worden veranderd.
- Artikel 28.2.2: deze regeling moet in zijn geheel als volgt worden aangepast:
28.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - a. er zullen geen overkappingen worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
 - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.
- Artikel 34.2 als volgt aanpassen
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden voor aanleg van bos en boomgaarden;
 - b. het gebruik van gronden voor het aanbrengen van houtteelt;
 - c. het diepploegen, egaliseren en afschuiven van gronden.
- Algemene bouwregels
37.1 reclamemasten verwijderen. In de bestemmingen waar we reclamemasten wenselijk vinden is de bepaling opgenomen in de planregels.
- Afstemmen van de begripsbepalingen op POV:
 - 1.39 *Grondgebonden agrarische bedrijfsvoering*
agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;
 - 1.46 *Intensief veehouderijbedrijf*
een agrarische bedrijfsvoering – zelfstandig of als neventak – gericht op het geheel of nagenoeg geheel in gebouwen houden van varkens, pluimvee, vleeskalveren en pelsdieren, met uitzondering van het biologisch houden van dieren overeenkomstig de Landbouwkwaliteitswet;
 - 1.56 *mestvergistingsinstallatie:*
Installatie voor het produceren van duurzame energie door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5 tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichts-procenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen, inclusief installaties voor opslag en bewerking van het biogas, en voor- tussen- en na opslag van mest;
 - 1.58 *Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering*
een agrarische bedrijfsvoering op de wijze van een intensief veehouderijbedrijf of een intensief kwekerijbedrijf;

Toelichting

- Op Porhorn perceel F152 is een woonbestemming opgenomen die de bouw van een nieuwe woning mogelijk maakt. Ongeacht of dit een vigerend bouwrecht is, betreft het hier wel een toevoeging van een woning aan de woningvoorraad. Op grond van artikel 4.7 dient dit te worden verantwoord in de plantoelichting. Zie bijlage 2 voor de verantwoording.
- In de plantoelichting ontbreekt een passage over duisternis en stilte. Aangezien delen van het plangebied liggen in het buitengebied, moet hiermee wel rekening worden gehouden. Aan de toelichting het volgende toevoegen:
'De provincie Groningen beschouwt duisternis en stilte als belangrijke kernkarakteristiek. Lichtuitstoot en lawaai verstoren het dag-nachtritme, de oriëntatie en de rust van dieren en tasten de belevingswaarde van duisternis en stilte voor de mens aan. In het bestemmingsplan zijn beschermde regels opgenomen ten aanzien van duisternis (lichtmasten bij paardenbakken, lichtemissie van ligboxstallen, kassen).'
- Toelichting archeologiebeleid en regels aanpassen aan het nieuw vastgestelde archeologiebeleid.
- Toelichting waterparagraaf aanpassen aan het vastgestelde afvalwaterplan

Verbeelding

- De dubbelstemming 'Waarde- Wierde' is in het ontwerpbestemmingsplan foutief weergegeven op de verbeelding van Losdorp en Godlinze. Deze dubbelbestemming is nu toegevoegd op de verbeelding, conform de aangeleverde shapefiles van de provincie Groningen.
- De dubbelbestemming 'Waarde – Wierde invloedszone is in het ontwerpbestemmingsplan foutief weergegeven op de verbeelding. Deze dubbelbestemming is nu toegevoegd op de verbeelding van Losdorp en Godlinze, conform de aangeleverde shapefiles van de provincie Groningen.
- De bestemming 'recreatie' op de verbeelding van Bierum is in de verordening aangeduid als 'overig bos en natuurgebied'. De bestemming 'groen' met aanduiding ijsbaan sluit beter aan het gebruik en daarom wordt verbeelding aangepast op dit punt. In de regels van de bestemming 'Groen' wordt de ijsbaan opgenomen.
- Een gedeelte van het zuidoostelijk plangebied van Losdorp is in de verordening aangegeven als landschap met een herkenbare onregelmatige blokverkaveling. De betreffende gronden zijn bestemd als 'Tuin'. Voor deze gronden nemen we de bestemming agrarisch op. In de bestemming agrarisch zal een 'aanlegvergunningstelsel' worden opgenomen om te toetsen aan het landschappelijk casco zoals deze in het kader van de RAK is opgesteld. In de regels van agrarisch zal een aanvulling plaatsvinden, dat aan het toetsingskader van het RAK getoetst dient te worden. Ook zal de toelichting een aanvulling krijgen op dit punt.
- Op de verbeelding van Bierum zijn ook de gronden aan de achterzijde van het bedrijf aan de Hereweg 24 als zodanig bestemd. Deze gronden zijn niet ingericht voor bedrijfsdoeleinden maar voor agrarisch gebruik. De verbeelding wordt op dit punt aangepast en krijgen de gronden een agrarische bestemming.
- Op de verbeelding van Bierum zijn de gronden ten zuiden van de woonboerderij aan de Hereweg 8 onterecht als tuin weergegeven. De verbeelding wordt op dit punt aangepast en krijgen de gronden een agrarische bestemming.
- Bierum: Schoolpad 7 behoort een maatschappelijke bestemming te hebben.
- De aanduiding karakteristiek van de voormalige boerderijen afhalen
- Op enkele plaatsen zijn de bestemmingsgrenzen tussen de bestemming verkeer en de bestemming tuin aangepast.

- Op enkele plaatsen zijn de bestemmingsgrenzen tussen de bestemming wonen voormalig boerderij en de bestemming tuin aangepast.
- Godlinze: Hoofdweg 50 en 50a zijn twee woningen; bouwvlak aanpassen
- Godlinze: Peperstraat 3: dubbelbestemming archeologie verwijderen uit het bouwvlak.
- Bierum: Bredeweg 3: foutieve bedrijfsbestemming; wijzigen in de bestemming bedrijf – agrarisch loonbedrijf. Achterliggende gronden krijgen de bestemming agrarisch
- Losdorp: Westendorpweg 34 foutieve woonbestemming behoort bedrijfsbestemming + dienstwoning + volumineuze detailhandel te zijn
- Losdorp: Westendorpweg 7; Wonen + aanduiding dierenartspraktijk

Bijlage 2 Woningbouw verantwoording

In februari 2013 is het Woon- en Leefbaarheidsplan voor de Eemsdelta (WLP) regio vastgesteld door de raad. Het WLP is een langtermijnvisie die inspeelt op de gevolgen de bevolkingskrimp en vergrijzing in de regio. Voor sectoren wonen, onderwijs, welzijn en zorg, detailhandel en bereikbaarheid worden in het WLP de opgaven voor de komende jaren geformuleerd.

Voor dit bestemmingsplan is met name de woningbouwopgave van belang. De aantallen nieuwe woningen die worden toegevoegd aan dit bestemmingsplan moeten passen binnen de woningbouwopgave die op grond van het WLP geldt.

Die woningbouwopgave kan worden onderverdeeld in een stedelijke en een landelijke (dorpen en buitengebied) opgave. Per saldo zal het aantal woningen in de gemeente in de komende jaren afnemen. Getalsmatig zien de genoemde woningbouwopgaven er als volgt uit:

Woningbouwopgave stedelijk gebied

Stedelijk gebied gemeente Delfzijl			
Periode 2012-2021			
	Sloop	Nieuwbouw	Saldo
Centrum	180	245	65
Wijken	1.105	215	-890
	1.285	460	-825
Conform WLP, vastgesteld 11 december 2012 en Convenant WLP mei 2012			

Voor de wijken is een verdere globale onderverdeling van sloop en nieuwbouw opgave uitgewerkt:

Onderverdeling naar wijken van aantallen woningen in de periode 2012-2021			
	Sloop	Nieuwbouw	Saldo
Delfzijl Noord	741	151	-590
Tuikwerd	110	0	-110
West	209	47	-162
Farmsum, incl. Doklanden en Martiem Kwartier	45	17	-28
Totaal aantal woningen	1.105	215	-890

Woningbouwopgave landelijk gebied

Landelijk gebied gemeente Delfzijl			
Periode 2012-2021			
	Sloop	Nieuwbouw	Saldo
Dorpen	350	105	-245
	350	105	-245
Conform WLP, vastgesteld 11 december 2012 en Convenant WLP mei 2012			

Onderverdeling naar dorpen van aantallen woningen in de periode 2012-2021			
Bestemmingsplannen			
	Sloop	Nieuwbouw	Saldo
Bestemmingsplan Bierum-Godlinze-Losdorp <i>in huidig bestemmingsplan: 20; hiervan worden nog 19 wegbestemd</i>	20	1	-19
Bestemmingsplan Holwierde vastgesteld <i>"ruimte in bp is 26, verwacht komende 10 jaar: 10"</i>		10	10
Buitengebied Noord <i>omzetten van per saldo 13 recreatiewoningen naar permanent wonen</i>		13	13
Termunten-Termunterzijl-Borgsweer <i>Mello Coendersbuurt*</i>		6	6
<i>Olsderwg</i>		6	6
<i>Verburghwijk</i>	29	22	-7
Beoogde sloop opgave Acantus in dorpen** <i>NB hier staat geen nieuwbouw opgave tegenover</i>	50		-50
Sloopopgave Corporatie Marenland is nu nog onduidelijk ***			
Sloopopgave Corporatie Groninger Huis nog verder uitwerken ****			
Subtotaal	99	58	-41
Uit te werken door corporaties en gemeente	251	47	-204
Totaal aantal woningen	350	105	-245
* reeds woningen voor gesloopt			
** conform getekende samenwerkingsovereenkomst 5-2-2013			
*** Nog op te stellen samenwerkingsovereenkomst			
**** In 2013 wordt samenwerkingsovereenkomst opgesteld			

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Bierum- Godlinze- Losdorp' zal een tweetal (nieuwe) woningen worden toegevoegd aan het plangebied. Toegevoegd betekent in dit geval, dat het aantal woonbestemmingen (per saldo) niet wordt uitgebreid ten opzichte van het oude/geldende bestemmingsplan, maar dat op basis van het geldende plan deze drie woonbestemmingen niet zijn weg bestemd met de actualisering van het plan. In tegenstelling tot de andere woonbestemmingen uit het geldende plan, welke wel zijn weg bestemd met de actualisering. En per saldo betekent, dat het aantal toegevoegde woonbestemmingen is verrekend met eventuele verwijderde woonbestemming die in het verleden niet zijn gerealiseerd.

Voor het bestemmingsplan "Bierum- Godlinze- Losdorp" geldt het volgende:

- Niet weg bestemde woningen 2
Porphorn Godlinze
Frailemaweg Losdorp
- Weg bestemde woonbestemming "Woondoeleinden" 18

Bijlage 3 Artikel 5: Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf

De voor 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen, ten behoeve van agrarische loonbedrijven al dan niet in combinatie met grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep en/of de huisvesting van mindervaliden en/of zorgbehoeftigen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;

met de daarbijbehorende:

- d. mestopslag;
- e. silo's;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 5.1 onder a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen, overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal per bouwvlak vlak niet meer bedragen dan 20% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- d. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie bouwwerk	Goothoogte in m	Dakhelling °		Bouwhoogte in m
		min	Max	
Bedrijfsgebouw	5,00	18*	60	15,00

* voor overkappingen geldt geen minimale dakhelling

5.2.2. Bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwvlak bedragen;
- b. de bedrijfswoning en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 300 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen zal ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

- e. de oppervlakte van een vrijstaande bijgebouw en/of vrijstaande overkappingen zal per bedrijfswoning ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning met aan- en uitbouwen bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- f. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen tenminste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bij de bedrijfswoning zullen volledig binnen een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie bouwwerk	Goothoogte in m	Dakhelling °		Bouwhoogte in m
		min	Max	
Bedrijfswoning	3,50#	20	60	10,00
Aan-en uitbouwen en bijgebouwen	3,50	-	60	6,00
Overkappingen	-	-	60	3,50

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

5.2.3. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. silo's zijn niet toegestaan buiten het bouwperceel;
- b. mestopslag in mestbassins, foliebassins en mestzakken is niet toegestaan buiten het bouwperceel;
- c. de bouwhoogte van mestbassins, niet zijnde een mestzak, zal inclusief afdekking, ten hoogste 6,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning(en) en/of bedrijfsgebouwen binnen de bestemmingsvlakken ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- e. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

5.3. Nadere eisen

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

5.4. Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en lid 5.2.2 onder h in die zin dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen, overkappingen en bedrijfswoningen wordt

vergroot tot 6,00 m, mits:

geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

5.5. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen voor recreatieve doeleinden;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van bedrijfswoningen voor bewoning anders dan de in artikel 1 lid bedoelde bewoning;
- e. het gebruik van de gronden als erf behorende bij een bedrijfswoning, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de bedrijfswoningen;
- f. het gebruik van gronden voor opslag van materiaal en materieel buiten het bouwperceel.

5.6. Afwijking van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.5 onder b in die zin dat gronden en bouwwerken, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:
 1. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 2. de functie vanuit de bestaande gebouwen moet worden uitgeoefend;
 3. er sprake is van verkoop van bedrijfs-/streekeigen producten, die ter plaatse of in de streek worden bereid, verwerkt en/of toegepast met een lokaal verzorgingsgebied;

5.7. Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen- Voormalig Boerderij', mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 28 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
 3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende functies, in die zin dat de functies in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.