

Zienswijzennota  
Bestemmingsplan 'Aduard-Kleiweg 2'  
Datum: 7 augustus 2012

---

Op het ontwerpbestemmingsplan 'Aduard-Kleiweg 2' zijn in totaal drie zienswijzen ingediend. Omwille van de bescherming van privacy van de personen die zienswijzen hebben ingediend, worden hun namen niet genoemd. In plaats daarvan wordt gesproken van 'reclamanten'. Daarentegen worden namen van instanties of bureaus die namens personen een zienswijze hebben ingediend gewoon genoemd. In het kader van de eenduidigheid worden deze instanties en bureaus ook als reclamant aangeduid.

De volgende reclamanten hebben zienswijzen ingediend:

**Reclamant 1**

Achmea Rechtsbijstand die de eigenaar van het perceel Kleiweg 6 vertegenwoordigt.

**Reclamant 2**

Eigenaren van het perceel Kleiweg 4

**Reclamant 3**

Eigenaresse van het perceel Kleiweg 8

De ingediende zienswijzen zijn waar mogelijk kort en bondig samengevat. Voor de volledige tekst en een goed begrip van de zienswijze wordt verwezen naar bijlage 1 van het bestemmingsplan waar de zienswijzen integraal zijn opgenomen. De indiener van de zienswijze wordt aangeduid als 'reclamant'.

## Reclamant 1

Zienswijze 1: Concrete bouwvlakken zijn niet op de kaart aangegeven. Dit klemmt omdat in artikel 7.2 van de voorschriften staat dat er enkel binnen een bouwvlak mag worden gebouwd en per bouwperceel maximaal 1 woonhuis is toegestaan.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

### Uitleg

Op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) wordt het bouwvlak zichtbaar door eerst met de muis op de woonbestemming te klikken om vervolgens bij 'detailinformatie locatie' (rechtsonder in beeld) de muis op het plaatje van een verrekijker te houden die staat weergegeven voor de term 'bouwvlak bouwvlak'. Door dit te doen, kleurt het bouwvlak rood op. Als zodanig is het bouwvlak op de verbeelding aangegeven.

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat het bouwvlak aansluit bij de bestemming 'Wonen'.

Zienswijze 2: In artikel 7.3 van de voorschriften zijn afwijkingsregels opgenomen waardoor er nog grotere bebouwingmogelijkheden ontstaan. Dit betekent grote onzekerheid voor mijn cliënt.

Omdat de reclamant in deze zienswijze niet concreet aangeeft hoe het bestemmingsplan moet worden aangepast, is het moeilijk om te bepalen of de zienswijze wel of niet moet worden overgenomen. Daarom wordt de zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

In het verlengde van deze zienswijze is echter wel kritisch naar artikel 7.3 gekeken. Het is op onderdelen aangepast. Zie hiervoor de uitleg.

### Uitleg

De afwijkingsregeling zoals die in artikel 7.3 is opgenomen, is algemeen van aard. Dit terwijl het bestemmingsplan juist is toegesneden op een specifiek stedenbouwkundig plan. Daarom is een aangepaste regeling op zijn plaats. Het gaat om de volgende punten:

#### *Artikel 7, lid 3, sub a*

Dit artikel biedt de mogelijkheid om de toegestane gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande gebouwen (die geen woonhuis zijn) en overkappingen te vergroten naar 75 m<sup>2</sup>. Gezien de kavelgroottes in het plangebied ligt dit oppervlak niet voor de hand. De regeling wordt daarom geschrapt.

#### *Artikel 7, lid 3, sub b*

Deze regeling is opgesteld om de bouw van veranda's mogelijk te maken. Deze veranda's zijn namelijk onderdeel van het ontwerp van de geplande woningen op het perceel Kleiweg 2. Strikt genomen behoren veranda's niet tot de gevel. Ze worden volgens het stedenbouwkundig plan echter wel in de gevellijn gebouwd. Hieruit volgt dat de daadwerkelijke gevel achter de gevellijn ligt wat een strijdige situatie oplevert met planregels. De afwijkingsregeling moest dit opvangen.

Gezien de rechtstreekse koppeling met het stedenbouwkundig plan is het beter om de bouw van de veranda's rechtstreeks te regelen in de bouwregels zodat deze niet strijdig zijn. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast en deze afwijkingsregeling wordt geschrapt.

#### *Artikel 7, lid 3, sub c*

Dit artikel biedt de mogelijkheid om toe te staan dat delen van een woonhuis die hoger zijn dan 3,50 m tot op 7 meter afstand van de achterste perceelsgrens worden gebouwd. In het stedenbouwkundig plan komen deze delen echter veel verder van de achterste perceelsgrens af te staan. Daarom wordt deze regeling geschrapt.

#### *Artikel 7, lid 3, sub d*

Deze regeling is opgesteld om een woning met een steile kap of een plat dak af te dekken. Het stedenbouwkundig plan voor het wonen op het erf gaat echter uit van woningen die met een reguliere kap zijn afgedekt. Deze regeling kan daarom alleen relevant zijn voor de vrije kavel die ten oosten van het perceel Kleiweg 4 is gepland. Daarom wordt de regeling enkel voor dit perceel van toepassing verklaard.

Artikel 7, lid 3, sub g en i

Deze regelingen maken het mogelijk om dichters naar de weg gekeerde gevel te bouwen. Ze kunnen ertoe leiden dat de ruimte tussen de geplande twee-onder-één-kap-woningen wordt volgebouwd. In het stedenbouwkundig plan is deze ruimte echter gereserveerd het parkeren van auto's. Het is niet wenselijk dat deze auto's op het woonerf geparkeerd gaan worden. Dit doet namelijk afbreuk aan de beleving van dit erf. De regelingen kunnen daarom alleen relevant zijn voor de vrije kavel die ten oosten van het perceel Kleiweg 4 is gepland. Daarom worden ze enkel voor dit perceel van toepassing verklaard.

### Zienswijze 3

Op de twee noordelijk gelegen bouwvlakken staan een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter vermeld. Deze maatvoering moet ook op de overige bouwvlakken worden toegepast.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

#### Uitleg

De gekozen goot- en bouwhoogtes vloeien voort het stedenbouwkundig plan dat is gemaakt voor de woningbouwontwikkeling op de locatie Kleiweg 2. Als de goothoogte van 3 meter en de bouwhoogte van 8 meter op alle bouwvlakken worden toegepast wordt afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig plan. Dit is onwenselijk.

Het concept 'wonen op het erf' staat aan de basis van het stedenbouwkundig plan. Dit concept geeft inzicht in de gekozen goot- en bouwhoogtes en wordt daarom hieronder kort besproken. Voor een volledige weergave van het concept wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan in bijlage 1 van deze zienswijzennota.

Op boerenerven is er sprake van een vrouwelijke en mannelijke zijde van het erf. De vrouwelijke kant staat voor properheid die vooral tot uitdrukking komt in het voorhuis en een keurig aangelegde tuin. De mannelijke kant ligt achter de brandmuur van het voorhuis en staat voor het werkgedeelte.

De locatie van de oorspronkelijke (bestaande) boerderij wordt als het mannelijk deel van het woonconcept aangemerkt. Op deze plek wordt een nieuw gebouw neergezet met een doorsnede van de oorspronkelijke boerderij; de goothoogte is maximaal 6 meter en de bouwhoogte is maximaal 10 meter.

Noordelijk en vóór de rooilijn van het bovengenoemde gebouw wordt een tweede gebouw neergezet met een verschijningsvorm die eveneens refereert aan die van een boerderij. Gezien de plaatsing voor de rooilijn geldt dit tweede gebouw als het vrouwelijke deel van het woonconcept. Hier passen lagere goot- en bouwhoogtes bij; te weten respectievelijk 3 meter en 8 meter.

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat in het stedenbouwkundige plan de gebouwen die het vrouwelijke en het mannelijke deel van het concept vertegenwoordigen respectievelijk het zusje en het broertje worden genoemd.

De bovenstaande beschrijving maakt duidelijk dat een toepassing van de goothoogte van 3 meter en de bouwhoogte van 8 meter op alle bouwvlakken afbreuk doet aan de stedenbouwkundige opzet van het plan.

#### Zienswijze 4

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel houdbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Zuidhorn in de huidige economische omstandigheden waarbij de woningmarkt volledig op slot zit, voldoende belangstelling is voor nieuwbouwwoningen.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

#### Uitleg

De projectontwikkelaar heeft marktonderzoek gedaan naar de belangstelling voor een woningbouwontwikkeling op de Kleiweg. Middels een website werden mensen uitgenodigd om zich in te schrijven en om hun woonwensen kenbaar te maken indien ze geïnteresseerd waren. Via deze weg hebben zich circa 60 geïnteresseerden gemeld. Wij beschouwen dit als een voldoende belangstelling.

Het aantal woningen dat op basis van dit bestemmingsplan gebouwd kan worden past binnen de woningbouwafspraken die in regionaal verband zijn gemaakt (Regiovisie Groningen-Assen).

De verschillende woningtypen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt kunnen worden passen binnen de gemeentelijke woonvisie (Woonvisie Zuidhorn 2009-2015).

Voor wat betreft de financiële uitvoerbaarheid van het plan is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan onder andere gekeken naar de solvabiliteit van de projectontwikkelaar, Ter Steege Vastgoed. Op basis van de jaarrekening van 2010 kan de solvabiliteit van het bedrijf als goed worden beschouwd waardoor verwacht mag worden dat de ontwikkelaar aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen.

Verder is er een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Zuidhorn en de projectontwikkelaar waarin de onderlinge afspraken over de uitvoering van het plan zijn vastgelegd.

Op basis van het bovenstaande wordt het plan (financieel) uitvoerbaar geacht.

#### Zienswijze 5

Het nieuwe plan leidt tot een toenemende verkeersdruk die niet goed kan worden opgevangen in het nu nog rustige gebied.

Deze zienswijze wordt overgenomen.

Het is de inzet van de gemeente om op het terrein van de Goeman Borgesiusschool een parkeerplaats aan te leggen voor het halen en brengen van kinderen (zoen-en-zoef). Door de aanleg van deze parkeerplaats worden mogelijke toekomstige verkeersproblemen voorkomen.

#### Uitleg

De geplande woningbouwlocatie wordt ontsloten vanaf de Kleiweg. In de onmiddellijke nabijheid van deze toegang parkeren ouders hun auto op de Kleiweg als zij hun kind(eren) van of naar de Goeman Borgesiusschool brengen. Er zijn nu namelijk geen parkeermogelijkheden op het schoolterrein zelf.

Ter plaatse waar de ouders hun auto's parkeren, is de Kleiweg niet optimaal te overzien als gevolg van twee flauwe bochten in de weg. Na realisatie van de geplande woningbouw op het perceel Kleiweg 2 kan dit leiden tot onaanvaardbare verkeersproblemen op momenten dat ouders met de auto hun kinderen komen halen of brengen.

Om toekomstige verkeersproblemen te voorkomen is een plan gemaakt om een parkeerplaats aan te leggen op het terrein van de Goeman Borgesiusschool. Deze parkeerplaats is bedoeld voor het halen en brengen van kinderen. Het is de bedoeling om de parkeerplaats aan te leggen op het moment dat met de daadwerkelijke ontwikkeling van het perceel Kleiweg 2 wordt begonnen.

Zienswijze 6 Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

De geplande woningbouwlocatie wordt via één toegangsweg ontsloten. Dit wordt voldoende geacht. Binnen de gemeente Zuidhorn bestaan namelijk verschillende situaties waar meerdere woningen probleemloos via één ontsluiting worden ontsloten. (Eén voorbeeld: in het dorp Zuidhorn worden 46 woningen via de Troelstraweg ontsloten).

Voor de hulpdiensten wordt aan de noordzijde van het plan een tweede toegangsmogelijkheid gecreëerd door de parkeercoffer die binnen het plangebied ligt te verbinden met de toegangsweg van het sportpark dat direct ten noorden van het gebied ligt.

Zienswijze 7 In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt gesproken over een landschappelijke inpassing aan de noordzijde, westzijde en de oostzijde. Het is echter niet duidelijk op welke wijze deze inpassing aan de zuidzijde gestalte krijgt.

Omdat de reclamant in deze zienswijze niet concreet aangeeft hoe het bestemmingsplan moet worden aangepast, is het moeilijk om te bepalen of de zienswijze wel of niet moet worden overgenomen. Daarom wordt de zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

Uitleg

Aan de zuidzijde grenzen de erven die horen bij de nog te bouwen woningen aan bestaande woonerven. Op deze grens is de kwaliteit van de openbare ruimte niet in het geding. Daarom wordt bij de zijde van het plangebied niet gesproken over een landschappelijke inpassing.

Zienswijze 8 Als er zonnepanelen geplaatst gaan worden dan zorgt dit voor lichthinder.

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen omdat het gaat over zaken die niet worden geregeld met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitleg

De plaatsing van zonnepanelen valt onder de regelgeving van het vergunningsvrije bouwen of de Wabo.

Zienswijze 10 In de nieuwe situatie is het zeer wel mogelijk dat men vanuit nieuwbouwwoningen uitzicht krijgt op het perceel van mijn cliënt, zowel in tuin als woning. Dit vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en is een ernstige aantasting van de privacy van mijn cliënt.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

Artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht hebben.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan mogen delen van een woonhuis met een bouwhoogte van meer dan 3,50 meter bij recht maximaal 15 meter achter de

voorgevelrooilijn worden gebouwd. Deze regeling heeft betrekking op de hoofdgebouwen (woningen).

De kortste afstand tussen de voorgevelrooilijn en de achtererven van de bestaande woningen aan de Kleiweg is 34 meter. Hieruit volgt dat de minimale afstand tussen de achtergevels van de nog te bouwen woningen en de bestaande percelen aan de Kleiweg 19 meter is. (voor zover het gaat om delen met een bouwhoogte van meer dan 3,50 meter).

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in het ontwerpbestemmingsplan een ambtshalve wijziging wordt doorgevoerd waardoor, in het bestemmingsvlak waar een bouwhoogte van 10 meter geldt, delen van een woonhuis met een bouwhoogte van meer dan 3,50 m bij recht maximaal 17 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd mogen worden. Met inachtneming van deze wijziging resteert er een minimale afstand van nog altijd 17 meter.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet in strijd is met artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek. Van een ernstige aantasting van de privacy is daarom geen sprake.

Zienswijze 11 Op bladzijde 27 van de toelichting wordt het volgende opgemerkt: 'Aangaande de diepe storende lagen wordt bij de verdere planuitwerking gekeken welke aanvullende maatregelen nodig zijn'. Cliënt vindt dit onzeker. Hij bepleit dat er vooraf duidelijkheid wordt gegeven; dit ter voorkoming van waterproblemen ter plaatse achteraf.

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen omdat het gaat over zaken die niet worden geregeld met de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### Uitleg

Maatregelen om wateroverlast te voorkomen, zoals drainage, worden genomen door de ontwikkelaar en/of toekomstige bewoners van de geplande woningen op het perceel Kleiweg 2.

Zienswijze 12 Doordat er in zijn directe woonomgeving een nieuw woonwijkje dreigt, vreest cliënt ook voor aanzienlijke geluidsoverlast.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

#### Uitleg

Het is niet duidelijk welke geluidsoverlast de indiener precies bedoeld.

Vanuit de Wet geluidhinder is het plan uitvoerbaar.

Zienswijze 13 Cliënt dreigt door het bouwplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en is voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

#### Uitleg

Het is vaste jurisprudentie dat blijvend recht op vrij uitzicht niet bestaat.

Zienswijze 14 Cliënt stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen omdat het gaat over zaken die niet worden geregeld met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitleg

Voor planschade geldt een aparte planschadeprocedure.

## Reclamant 2

Zienswijze 1 De gekozen opzet van het bestemmingsplan zorgt voor een waardevermindering van onze woning.

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen omdat het gaat over zaken die niet worden geregeld met de vaststelling van het bestemmingsplan.

### Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 14 van reclamant 1.

Zienswijze 2 De gekozen opzet van het bestemmingsplan zorgt voor een onaanvaardbare aantasting van ons woon- en leefklimaat.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

### Uitleg

In zijn zienswijze heeft de reclamant niet verduidelijkt waaruit de gestelde aantasting bestaat. Bij reclamanten 1 en 3 zijn zienswijzen afgewogen die betrekking hebben op aantasting van privacy, verlies van uitzicht en geluidsoverlast. Wij verwijzen naar de beantwoording van deze zienswijzen. Het gaat respectievelijk om zienswijzen 10, 13 en 12 van reclamant 1.

Zienswijze 3 De gemeente heeft ons op 27 maart 2012 een brief gestuurd met waarin staat dat de afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen waar mogelijk wordt vergroot. Hierover kunnen wij niets terugvinden.

Omdat de reclamant in deze zienswijze niet concreet aangeeft hoe het bestemmingsplan moet worden aangepast, is het moeilijk om te bepalen of de zienswijze wel of niet moet worden overgenomen. Daarom wordt de zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

### Uitleg

In de aanloop van het bestemmingsplan zijn er in het stedenbouwkundig plan wijzigingen doorgevoerd. Eén van de wijzigingen bestaat uit het vergroten van de in deze zienswijze genoemde afstand.

De doorgevoerde wijziging is gevisualiseerd in bijlage 2. Deze bijlage bevat twee stedenbouwkundige plannen die over elkaar zijn gelegd. Het eerste plan heeft als datum 14-09-2012 en bestaat uit het niet gewijzigde plan. Het tweede plan heeft als datum 01-03-2012 en bevat de doorgevoerde wijzigingen.

Het tweede plan is als transparant over het eerste plan gelegd. Zo in één opslag te zien dat de afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen is vergroot. Dit is gedaan door de nog te bouwen woningen in noordelijke richting op te schuiven.

Het gewijzigde stedenbouwkundige plan staat aan de basis van het onderhavige bestemmingsplan.

Zienswijze 4 In de gemeentelijke brief van 27 maart 2012 staat verder dat de vrije kavel die oostelijk van het perceel Kleiweg 4 komt te liggen, in oostelijke richting is vergroot. Ook staat er dat dit is gedaan om de afstand tussen de nog te bouwen woning op deze vrije kavel en het perceel Kleiweg 4 te vergroten. Tot slot staat in de brief dat de nieuw te bouwen woning op de vrije kavel op verder van de Kleiweg af wordt gebouwd. Over al deze punten vinden wij niets terug in het bestemmingsplan.



Omdat de reclamant in deze zienswijze niet concreet aangeeft hoe het bestemmingsplan moet worden aangepast, is het moeilijk om te bepalen of de zienswijze wel of niet moet worden overnemen. Daarom wordt de zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

In het verlengde van deze zienswijze wordt artikel 7, lid 2, sub j, onder 3 van de planregels wel aangepast. Zie hiervoor de uitleg.

#### Uitleg

Dat de genoemde vrije kavel in oostelijke richting is vergroot, blijkt uit bijlage 2 van het bestemmingsplan. Het vergrootte deel heeft in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen.

De minimale afstand tussen de nog te bouwen woning en het perceel Kleiweg 4 is vastgelegd in artikel 7, lid 2, sub j, onder 3 van de planregels. Voor de genoemde vrije kavel geldt dat delen van een woonhuis met een bouwhoogte van meer dan 3,5 meter minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd moeten worden.

De bovengenoemde regeling is specifiek opgesteld om de afstand tussen de nog te bouwen woning op de vrije kavel en de bestaande woning op het perceel Kleiweg 4 te regelen. Dit perceel ligt westelijk van de vrije kavel. Door de regeling wordt de onderlinge afstand minimaal 12 meter.

Onbedoeld wordt met regeling ook de afstand ten opzichte van de oostelijke perceelsgrens van de vrije kavel vastgelegd. Richting deze grens kan echter dichterbij de perceelsgrens gebouwd worden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Artikel 7, lid 2, sub j, onder 3 van de planregels komt als volgt te luiden:

“delen van een woonhuis met een bouwhoogte van meer dan 3,50 m:

moeten met de niet aan een ander woonhuis gebouwde zijde minimaal 3,00 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, tenzij het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’, in welk geval de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de westzijde van het bouwperceel minimaal 5,00 m bedraagt. Voor de oostzijde van het bouwperceel geldt deze beperking niet;”

Tot slot wordt opgemerkt dat de voorgevel van de nieuw te bouwen woning op de vrije kavel wordt teruggerooid ten opzichte van de voorgevel van de woning op het perceel Kleiweg 4. Dit blijkt uit de verbeelding van het bestemmingsplan.

#### Zienswijze 5

Volgens een tekening van de projectontwikkelaar zouden wij zeven achterburen krijgen. Zeven achterburen kunnen voor ons ook zeven verschillende erfafscheidingen willen plaatsen. Voor ons is dit onaanvaardbaar.

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen omdat het gaat over zaken die niet worden geregeld met de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### Uitleg

De vormgeving van erfafscheidingen wordt in eerste instantie bepaald door de ontwikkelaar of de toekomstige bewoners van de geplande woningen op het perceel Kleiweg 2.

#### Zienswijze 6

In artikel 7.3 van de voorschriften zijn afwijkingsregels opgenomen waardoor er nog grotere bebouwingmogelijkheden ontstaan. Dit betekent een grote onzekerheid.

Omdat de reclamant in deze zienswijze niet concreet aangeeft hoe het bestemmingsplan moet worden aangepast, is het moeilijk om te bepalen of de zienswijze wel of niet moet worden overgenomen. Daarom wordt de zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

In het verlengde van deze zienswijze hebben wij wel kritisch naar artikel 7.3 gekeken en hebben dit artikel op onderdelen aangepast. Zie hiervoor de uitleg.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 2 van reclamant 1.

Zienswijze 7

In het ontwerp staat dat op de twee noordelijk gelegen bouwvlakken een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter geldt. Op de zuidelijke bouwvlakken geldt een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Wij vinden het noodzakelijk dat dit juist andersom moet worden vastgelegd.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 3 van reclamant 1.

Ter aanvulling op de bovengenoemde beantwoording wordt opgemerkt dat, op basis van het nu van kracht zijnde bestemmingsplan Aduard, op 14 meter afstand van de achtergrens van het perceel Kleiweg 4 een goothoogte van 5,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter zijn toegestaan.

In het, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, bestemmingsplan 'Aduard - Kleiweg 2' zijn delen van een woonhuis met een bouwhoogte van meer dan 3,50 m (met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter) pas toegestaan op 17 meter afstand van de achtergrens van het perceel Kleiweg 4.

Zienswijze 8

Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en auto's. Wij maken ons zorgen over deze toenemende verkeersdruk omdat het kan leiden tot verkeersproblemen op de Kleiweg.

Deze zienswijze wordt overgenomen.

Het is de inzet van de gemeente om op het terrein van de Goeman Borgesiusschool een parkeerplaats aan te leggen voor het halen en brengen van kinderen (zoen-en-zoef). Door de aanleg van deze parkeerplaats worden mogelijke toekomstige verkeersproblemen voorkomen.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 5 van reclamant 1.

Zienswijze 9

Op bladzijde 27 van de toelichting wordt het volgende opgemerkt: 'Aangaande de diepe storende lagen wordt bij de verdere planuitwerking gekeken welke aanvullende maatregelen nodig zijn'. Cliënt vindt dit onzeker. Hij bepleit dat er vooraf duidelijkheid wordt gegeven; dit ter voorkoming van waterproblemen ter plaatse achteraf.

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen omdat het gaat over zaken die niet worden geregeld met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 11 van reclamant 1.

Reclamant 3

Zienswijze 1 De gekozen opzet van het bestemmingsplan zorgt voor een waardevermindering van onze woning.

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen omdat het gaat over zaken die niet worden geregeld met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 14 van reclamant 1.

Zienswijze 2 Concrete bouwvlakken zijn niet op de kaart aangegeven. Dit klemmt omdat in artikel 7.2 van de voorschriften staat dat er enkel binnen een bouwvlak mag worden gebouwd en per bouwperceel maximaal 1 woonhuis is toegestaan.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 1 van reclamant 1.

Zienswijze 3 In artikel 7.3 van de voorschriften zijn afwijkingsregels opgenomen waardoor er nog grotere bebouwingmogelijkheden ontstaan. Dit betekent een grote onzekerheid.

Omdat de reclamant in deze zienswijze niet concreet aangeeft hoe het bestemmingsplan moet worden aangepast, is het moeilijk om te bepalen of de zienswijze wel of niet moet worden overgenomen. Daarom wordt de zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

In het verlengde van deze zienswijze hebben wij wel kritisch naar artikel 7.3 gekeken en hebben dit artikel op onderdelen aangepast. Zie hiervoor de uitleg.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 2 van reclamant 1.

Zienswijze 4 Op de twee noordelijk gelegen bouwvlakken staan een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter vermeld. Ik pleit ervoor dat de laatstgenoemde maatvoering ook op de overige bouwvlakken als maximale hoogten worden aangeduid.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 3 van reclamant 1.

Zienswijze 5 Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel houdbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Zuidhorn in de huidige economische omstandigheden waarbij de woningmarkt volledig op slot zit, voldoende belangstelling is voor nieuwbouwwoningen.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 4 van reclamant 1.

Zienswijze 6 Het nieuwe plan leidt tot een toenemende verkeersdruk die niet goed kan worden opgevangen in het nu nog rustige gebied.

Deze zienswijze wordt overgenomen.

Het is de inzet van de gemeente om op het terrein van de Goeman Borgesiuschool een parkeerplaats aan te leggen voor het halen en brengen van kinderen (zoen-en-zoef). Door de aanleg van deze parkeerplaats worden mogelijke toekomstige verkeersproblemen voorkomen.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 5 van reclamant 1.

Zienswijze 7 In de nieuwe situatie is het zeer wel mogelijk dat men vanuit nieuwbouwwoningen uitzicht krijgt op mijn perceel, zowel in tuin als woning. Dit vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en is een ernstige aantasting van de privacy.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 10 van reclamant 1.

Zienswijze 8 Op bladzijde 27 van de toelichting wordt het volgende opgemerkt: 'Aangaande de diepe storende lagen wordt bij de verdere planuitwerking gekeken welke aanvullende maatregelen nodig zijn'. Cliënt vindt dit onzeker. Hij bepleit dat er vooraf duidelijkheid wordt gegeven: dit ter voorkoming van waterproblemen ter plaatse achteraf.

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen omdat het gaat over zaken die niet worden geregeld met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 11 van reclamant 1.

Zienswijze 9 Doordat er in zijn directe woonomgeving een nieuw woonwijkje dreigt, vreest cliënt ook voor aanzienlijke geluidsoverlast.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 12 van reclamant 1.

Zienswijze 10 Door het bouwplan dreigt het vrije uitzicht verloren te gaan. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en is voor mij een onaanvaardbare beperking.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 13 van reclamant 1.

Zienswijze 11 Doordat er in zijn directe woonomgeving een nieuw woonwijkje dreigt, vrees ik voor aanzienlijke geluidsoverlast.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

Zie voor de uitleg de beantwoording van zienswijze 12 van reclamant 1.

# Ambtshalve afweging

## Bestemmingsplan 'Aduard – Kleiweg 2'

Datum: 7 augustus 2012

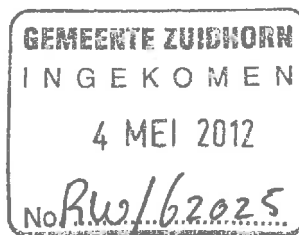
---

Een ambtelijke controle van het ontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot het doorvoeren van een aantal wijzigingen. Deze zaken worden in deze amtsshalve afweging besproken.

### Ambtshalve wijzigingen

1. **Carports en overkappingen.** Het ontwerpbestemmingsplan bevatte nog een onderscheid tussen carports en overkappingen terwijl dit verschil in recent vastgestelde bestemmingsplannen niet wordt gemaakt. In het kader van uniformiteit wordt daarom enkel gesproken over overkappingen.
2. **Achterste perceelsgrens.** Ter verduidelijking van dit begrip wordt een definitie toegevoegd.
3. **Veranda's.** Veranda's zijn onderdeel van het ontwerp van de woningen maar horen strikt genomen niet de gevel van een woning. Daarom wordt in de regels opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' één gevel geheel of gedeeltelijk in de voorgevelrooilijn wordt gebouwd.
4. **Bouwen achter de voorgevelrooilijn.** In het verlengde van een zienswijze is een flexibiliteitsbepaling geschrappt die het mogelijk maakt om, na een afweging, delen van een woonhuis met een bouwhoogte van meer dan 3,5 meter tot op 7 meter van een achterste perceelsgrens te bouwen. Aangezien het om een nieuwe ontwikkeling gaat, is enige flexibiliteit over de maximaal toegestane diepte van een woning gewenst. Daarom wordt voor bouwvlakken met een maximale bouwhoogte van 10 meter gesteld dat delen van een woonhuis met een bouwhoogte van meer dan 3,5 meter, maximaal 17 meter achter de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd. Voor bouwvlakken met een maximale bouwhoogte van 8 meter geldt voor de genoemde delen dat maximaal 15 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd. Dit verschil vloeit voort het stedenbouwkundig plan.
5. **Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.** Voor delen van een woonhuis met een bouwhoogte van meer dan 3,5 meter wordt gesteld dat deze minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Dit om veilig te stellen dat het parkeren voor twee-onder-één-kapwoningen op het eigen erf kan worden opgelost. Aanvankelijk was de minimale breedte namelijk op 2 meter gesteld wat te weinig is voor een auto.
6. **Afstand tot de gevellijn.** Zowel voor delen van een woonhuis die lager zijn dan 3,50 meter als voor vrijstaande gebouwen (geen woonhuis) wordt gesteld dat deze minimaal 10 meter achter de gevellijn gebouwd moeten worden. Dit om veilig te stellen dat het parkeren voor twee-onder-één-kapwoningen op het eigen erf kan worden opgelost. Aanvankelijk was deze afstand namelijk op 1 meter gesteld waardoor de beoogde parkeerplek voor twee auto's kon worden bebouwd.

*Roll*



*Kopie raad*

AANTEKENEN R204859920

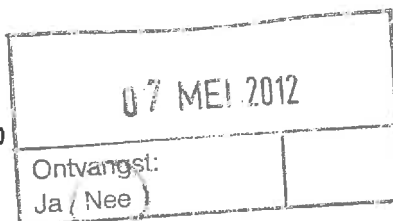
Stichting Achmea Rechtsbijstand  
Postbus 10100  
5000 JC Tilburg

Gemeenteraad van Zuidhorn  
Postbus 3  
9800 AA ZUIDHORN

Dr. Hub van Doorneweg 195  
Tilburg

Per fax vooruit: 0594 - 508750

Telefoon (088) 462 37 00  
Fax (088) 462 27 99  
www.achmearechtsbijstand.nl



*Datum*  
3 mei 2012  
*Onderwerp*  
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Aduard – Kleiweg 2"

*Ons kenmerk*  
R204859920  
*Uw kenmerk*

*Behandeld door*  
Drs. H.P.W. Havens  
Telefoon (088) 462 37 00  
Fax (088) 462 27 99  
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl  
Afwezig op dinsdagen.

Geachte leden van de raad,

U heeft het ontwerpbestemmingsplan "Aduard – Kleiweg 2" met ingang van 29 maart jl. tot 10 mei a.s. ter inzage gelegd. Mijn cliënt ~~is~~ het niet met de inhoud van dit ontwerpplan eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

#### Feitelijke situatie

Cliënt grenst met zijn perceel direct aan het plangebied. Hij is belanghebbende en is van mening dat door de gekozen opzet en verkaveling van de projectontwikkelaar er een onaanvaardbare aantasting van zijn woon/leefklimaat zal ontstaan. Idem waardevermindering van zijn woning.

#### Bestemming Wonen

Door cliënt is geconstateerd dat pal achter zijn woning de enkelbestemming Wonen is gelegd. Concrete bouwvlakken zijn op de plankaart (vgl. [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) niet aangegeven. Wel dat schuin achter de woning van cliënt het aantal aaneen te bouwen wooneenheden 9 bedraagt. Dit klemt temeer omdat in art. 7.2. van de voorschriften staat dat er enkel binnen een bouwvlak mag worden gebouwd en per bouwperceel maximaal 1 woonhuis is toegestaan.

In de plantoelichting wordt overigens gesproken van 27 tot 29 woningen! Dus behoorlijk veel huizen op een beperkte oppervlakte met daarbij ondermeer 14 koopwoningen voor starters; een heel ander segment dan de bestaande woningen ter plaatse, waaronder de woning van cliënt.

Ook zijn in art. 7.3 van de voorschriften afwijkingsregels opgenomen waardoor er nog ruimere bebouwingsmogelijkheden ontstaan. Dit betekent grote onzekerheid voor cliënt.

De maximale bouwhoogte mag aldaar 10 meter bedragen en de maximale goothoogte 6 meter.

Cliënt constateerde dat op de twee noordelijk gelegen bouwvlakken een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter staan vermeld. Hij bepleit dat laatstgenoemde maatvoering ook op de overige bouwvlakken als maximale hoogten worden aangeduid.

Hij vindt het niet correct dat op de zuidelijke bouwvlakken, die grenzen aan bestaande bebouwing, een hogere maatvoering mogelijk is. Dit met het oog op inbreuk van de privacy/inkijkmogelijkheden ter plaatse. Zie ook verder.

#### **Financiële haalbaarheid**

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Zuidhorn in de huidige economische omstandigheden, waarbij de woningmarkt volledig op slot zit, voldoende belangstelling is voor nieuwbouwwoningen. Cliënt vreest dat er leegstand ontstaat. Wij verzoeken de gemeente alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.

Cliënt constateert dat in de toelichting wordt opgemerkt dat voor het plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Dit omdat voor het gebied tussen de gemeente Zuidhorn en de projectontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten. In dat kader worden afspraken over de financiering gemaakt. Het is voor cliënt onduidelijk of de gemeente financiële risico's loopt. Dit temeer omdat enkel de verwachting wordt uitgesproken dat het plan met een positief resultaat is te realiseren. Of dit daadwerkelijk zal geschieden, is voor cliënt de vraag.

#### **Toename verkeer/parkeerdruk**

Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënt niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Ook vreest hij voor een toename van de parkeerdruk ter plaatse.

#### **Landschappelijke inpassing**

In paragraaf 4.2. van de toelichting wordt gesproken van een landschappelijke inpassing aan de noordzijde, westzijde en aan de oostzijde. Over de zuidzijde, juist daar waar de woning van cliënt ligt wordt niet gesproken. Het is voor cliënt niet duidelijk op welke wijze de inpassing aldaar gestalte krijgt.

#### **Schittering zonnepanelen**

Op blz. 20 van de toelichting staat dat er aanvullend voorzieningen zullen worden getroffen die het plaatsen van zonnepanelen eenvoudig mogelijk maken, zonder allerlei bouwkundige aanpassingen. Cliënt vreest echter voor zonweerkaatsingen van deze panelen waardoor er lichthinder voor hem zal ontstaan.



### **Aantasting woongenot**

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om het volgende.

#### *Privacy*

Gegeven de bouwregels in het voorliggende plan kunnen er behoorlijk hoge woningen worden gebouwd. In de nieuwe situatie is het dus zeer wel mogelijk dat men vanuit nieuwbouwwoningen uitzicht krijgt op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt.

#### *Wateroverlast*

Cliënt vreest door de aanleg van een nieuwe woonwijk ook wateroverlast op zijn perceel. In dit kader wijst hij erop dat toen zijn woning werd gerealiseerd, de grond moest worden gedraineerd. Toen cliënt zijn woning kocht heeft hij in verband met wateroverlast opnieuw moeten draineren. In de watertoets, gevoegd bij de toelichting van het onderhavige plan, wordt gewezen op ondiepe storende lagen. Deze lagen, die vaak uit klei of leem bestaan, zorgen ervoor dat hemelwater moeilijk in de grond kan infiltreren. Hierdoor kan er wateroverlast ontstaan bij hevige neerslag. Op blz. 27 van de toelichting wordt het volgende opgemerkt: "Aangaande de ondiepe storende lagen wordt bij de verdere planuitwerking gekeken welke aanvullende maatregelen nodig zijn". Cliënt vindt dit te onzeker. Hij bepleit dat er op voorhand duidelijkheid wordt gegeven; dit ter voorkoming van waterproblemen ter plaatse achteraf.

#### *Geluid*

Doordat er in zijn directe woonomgeving een nieuw woonwijkje dreigt, vreest cliënt ook voor aanzienlijke geluidsoverlast, zeker als er "sterk verdicht" wordt gebouwd.

#### *Uitzicht*

Cliënt dreigt door het bouwplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een uitzicht over een voormalig agrarisch bedrijf. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op woonbebouwing. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking. Dit klemt temeer omdat de woning van cliënt destijds werd verkocht als vrijstaand landhuis met weids uitzicht, gesitueerd op een ruime kavel.

### **Waardevermindering woning**

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat de bouw zorgt voor een

Vervolg op de brief van  
3 mei 2012

Bestemd voor

Bladnummer  
4

zodanig waardeverminderend effect op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

#### **Verzoek**

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan Aduard-Kleiweg 2 niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

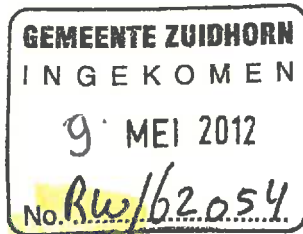
#### **Vragen?**

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar [klantenservice@achmearechtsbijstand.nl](mailto:klantenservice@achmearechtsbijstand.nl) of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R204859920 te vermelden?

Met vriendelijke groet,

  
Drs. H.P.W. Havens  
jurist Bestuursrecht

kopie  
RW



Rull

AANTEKENEN  
Gemeenteraad van Zuidhorn  
Postbus 3  
9800 AA ZUIDHORN

Aduard, 7 mei 2012

Betreft: ontwerpbestemmingsplan "Aduard-Kleiweg 2".



Geachte leden van de raad,

De gemeente heeft het ontwerpbestemmingsplan "Aduard – Kleiweg 2" met ingang van 29 maart 2012 tot 10 mei 2012 ter inzage gelegd. Wij hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan en zijn het niet eens met de inhoud. Door de gekozen opzet en verkaveling van de projectontwikkelaar zal volgens ons zowel waardevermindering van de woning als een onaanvaardbare aantasting van ons woon/leefklimaat ontstaan.

De gemeente heeft ons op 27 maart 2012 een brief gestuurd naar aanleiding van onze eerdere geuite bezwaren in de brief van 8 september 2011 en in het gesprek van 17 oktober 2011. Onder het eerste punt "Opschuiven woningen" staat dat de onderlinge afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen waar mogelijk wordt vergroot. Hierover is echter niets terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Bij het tweede punt "Aanpassing vrije kavel" staat de volgende tekst:

*De vrije kavel die ten oosten van het perceel Kleiweg 4 komt te liggen, is in oostelijke richting vergroot. Dit maakt het mogelijk om de nog te bouwen woning op deze vrije kavel in oostelijke richting op te schuiven, verder af van de bestaande woning op het perceel Kleiweg 4. Ook is vastgelegd dat deze nieuw te bouwen woning op een grotere afstand van de Kleiweg gebouwd moet worden.*

De tekst "Ook is vastgelegd" geeft aan dat zowel de plaats van de nieuw te bouwen woning als de afstand tot de Kleiweg van de nieuw te bouwen woning dus is bepaald. Ook hierover vinden wij niets terug in het ontwerpbestemmingsplan.

Los van de geuite tegemoetkomingen blijft de bouwlijn in het ontwerp (rode onderbroken lijn) voor twee van de drie zijramen lopen. Zoals al eerder aangegeven is onze woning in de destijds gekozen opzet geplaatst als eindwoning. Wij zien uiteraard het liefst in het geheel geen woning naast ons, maar uit het ontwerpbestemmingsplan kunnen wij niet opmaken hoe de plaats van de woning zich tot onze ramen verhoudt.

Een punt dat wij ook genoemd hebben is de groene (coniferen) haag achter onze woning. Volgens een tekening van de projectontwikkelaar zouden wij zeven achterburen krijgen. Zeven achterburen kunnen ook zeven verschillende erfafscheidingen willen plaatsen. Voor ons is dit uiteraard

onaanvaardbaar (aangezicht). Hierover vinden wij zowel in de brief van 27 maart 2012 als in het ontwerpbestemmingsplan niets terug.

Voor wat betreft het gehele plan benoemen wij aanvullend nog het volgende.

In de plantoelichting wordt gesproken van 27 tot 29 woningen. Dus behoorlijk veel huizen op een beperkte oppervlakte met daarbij ondermeer 14 koopwoningen voor starters; een heel ander segment dan de bestaande woningen ter plaatse, waaronder onze woning.

Ook zijn in art. 7.3 van de voorschriften afwijkingsregels opgenomen waardoor er nog ruimere bebouwingmogelijkheden ontstaan. Dit betekent grote onzekerheid. De maximale bouwhoogte mag aldaar 10 meter bedragen en de maximale goothoogte 6 meter. In het ontwerp staat dat op de twee noordelijk gelegen bouwvlakken een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter geldt. Wij vinden het noodzakelijk dat dit juist andersom wordt vastgelegd vanwege de inkijk voor zowel de nieuwe bewoners als voor ons.

Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De verkeerssituatie zou volgens de brief van 27 maart 2012. nog worden beoordeeld. Tot op heden hebben wij hierover nog niets vernomen. Onze zorgen met betrekking tot het halen en brengen van kinderen naar de Goeman Borgesiusschool en de door het plan toenemende verkeersdruk hebben wij reeds geuit in het gesprek van 17 oktober 2011.

Momenteel hebben wij veel wateroverlast (onder de woning en zeer natte tuingrond). In de watertoets, gevoegd bij de toelichting van het onderhavige plan, wordt gewezen op ondiepe storende lagen. Deze lagen, die vaak uit klei of leem bestaan, zorgen ervoor dat hemelwater moeilijk in de grond kan infiltreren. Hierdoor kan er wateroverlast ontstaan bij hevige neerslag. Op blz. 27 van de toelichting wordt het volgende opgemerkt: "Aangaande de ondiepe storende lagen wordt bij de verdere planuitwerking gekeken welke aanvullende maatregelen nodig zijn". Wij vinden dit te onzeker. Wij willen dat op voorhand duidelijkheid wordt gegeven ter voorkoming van waterproblemen ter plaatse achteraf.

Wij ontvangen graag een schriftelijke reactie van u. Ook stellen wij het zeer op prijs om u mondeling de nodige aanvullende informatie in een nader te bepalen afspraak te verschaffen.

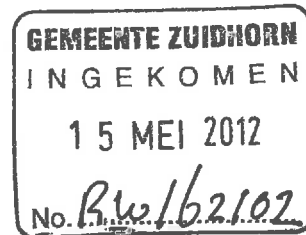
Met vriendelijke groet,

## AANTEKENEN

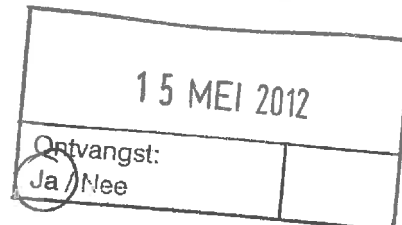
Gemeenteraad van Zuidhorn  
Postbus 3  
9800 AA ZUIDHORN

Per mail vooruit:

09-05-2012



Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Aduard – Kleiweg 2"



Geachte leden van de raad,

U heeft het ontwerpbestemmingsplan "Aduard – Kleiweg 2" met ingang van 29 maart jl. tot 10 mei a.s. ter inzage gelegd. Ik ben het niet met de inhoud van dit ontwerpplan eens. Mijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

### Feitelijke situatie

Mijn perceel grenst direct aan het plangebied. Ik ben belanghebbende en van mening dat door de gekozen opzet en verkaveling van de projectontwikkelaar er een onaanvaardbare aantasting van het woon/leefklimaat zal ontstaan. Daarnaast vrees ik waardevermindering van mijn woning.

### Bestemming Wonen

Ik heb geconstateerd dat pal achter mijn woning de enkelbestemming Wonen is gelegd. Concrete bouwvlakken zijn op de plankaart (vgl. [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) niet aangegeven. Wel dat achter mijn woning een aantal te bouwen wooneenheden gepland is. Dit klemt omdat in art. 7.2. van de voorschriften staat dat er enkel binnen een bouwvlak mag worden gebouwd en per bouwperceel maximaal 1 woonhuis is toegestaan.

In de plantoelichting wordt overigens gesproken van 27 tot 29 woningen! Dus behoorlijk veel huizen op een beperkte oppervlakte met daarbij ondermeer 14 koopwoningen voor starters; een heel ander segment dan de bestaande woningen ter plaatse.

Ook zijn in art. 7.3 van de voorschriften afwijkingsregels opgenomen waardoor er nog ruimere bebouwingmogelijkheden ontstaan. Dit betekent grote onzekerheid.

De maximale bouwhoogte mag aldaar 10 meter bedragen en de maximale goothoogte 6 meter.

Op de twee noordelijk gelegen bouwvlakken staan een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter vermeld. Ik pleit ervoor dat laatstgenoemde maatvoering ook op de overige bouwvlakken als maximale hoogten worden aangeduid. Ik vind het niet correct dat op de bouwvlakken, die grenzen aan bestaande bebouwing, een hogere maatvoering mogelijk is. Dit met het oog op inbreuk van de privacy / inblikmogelijkheden ter plaatse. Zie ook verder.

### Financiële haalbaarheid

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Zuidhorn in de huidige economische omstandigheden, waarbij de woningmarkt volledig op slot zit, voldoende belangstelling is voor nieuwbouwwoningen. Ik vrees dat er leegstand ontstaat. Ik verzoek de gemeente alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.

In de toelichting wordt opgemerkt dat voor het plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Dit omdat voor het gebied tussen de gemeente Zuidhorn en de projectontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten. In dat kader worden afspraken over de financiering gemaakt. Het is onduidelijk of de gemeente financiële risico's loopt. Dit temeer omdat enkel de verwachting wordt uitgesproken dat het plan met een positief resultaat is te realiseren. Of dit daadwerkelijk zal geschieden, is daarmee de vraag.

### Toename verkeer/parkeerdruk

Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De toenemende verkeersdruk kan niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Ook is te vrezen voor een toename van de parkeerdruk ter plaatse.

### Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot. Het gaat daarbij om het volgende.

### *Privacy*

Gegeven de bouwregels in het voorliggende plan kunnen er behoorlijk hoge woningen worden gebouwd. In de nieuwe situatie is het dus zeer wel mogelijk dat men vanuit nieuwbouwwoningen uitzicht krijgt op mijn perceel, zowel in de tuin als in de woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy.

### *Wateroverlast*

Te vrezen is dat door de aanleg van een nieuwe woonwijk ook wateroverlast op mijn perceel kan ontstaan. In dit kader wijst ik erop dat toen de woning werd gerealiseerd, de grond moest worden gedraineerd. In de watertoets, gevoegd bij de toelichting van het onderhavige plan, wordt gewezen op ondiepe storende lagen. Deze lagen, die vaak uit klei of leem bestaan, zorgen ervoor dat hemelwater moeilijk in de grond kan infiltreren. Hierdoor kan er wateroverlast ontstaan bij hevige neerslag. Op blz. 27 van de toelichting wordt het volgende opgemerkt: "Aangaande de ondiepe storende lagen wordt bij de verdere planuitwerking gekeken welke aanvullende maatregelen nodig zijn". Ik vind dit te onzeker: op voorhand moet duidelijkheid worden gegeven; dit ter voorkoming van waterproblemen ter plaatse achteraf.

### *Geluid*

Doordat er in zijn directe woonomgeving een nieuw woonwijkje dreigt, vrees ik voor aanzienlijke geluidsoverlast, zeker als er "sterk verdicht" wordt gebouwd.

### *Uitzicht*

Door het bouwplan dreigt het vrije uitzicht verloren te gaan. Nu hebben we een uitzicht over een voormalig agrarisch bedrijf. Na voltooiing van de plannen is er direct zicht op woonbebouwing. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor mij een onaanvaardbare beperking.

Dit klemt temeer omdat de woning destijds werd verkocht als vrijstaand landhuis met weids uitzicht, gesitueerd op een ruime kavel. Dit werd toen door de gemeente schetsmatig onderbouwd: hierop stonden enkele, op een riant oppervlak, vrijstaande woningen getekend.

### **Waardevermindering woning**

Ik vrees ernstig dat mijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Ik ben dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. De bouw zorgt voor een zodanig waarde verminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

### **Procedureel**

Bij brief van 8 september 2011 hebben de gezamenlijke bewoners van de percelen Kleiweg 4, 6 en 8 gereageerd. Daarin wordt o.a. opgemerkt: *'De woningen met adres Kleiweg 4, 6, 8 en 10 zijn destijds verkocht als vrijstaande landhuizen met weids uitzicht gesitueerd op een ruime kavel. In de situatietekening die destijds is gepresenteerd stonden nog twee te bouwen woningen ingetekend haaks op de woning Kleiweg 10 in het verlengde van de weg die momenteel door de heer Van Leijzen gebruikt wordt (zie bijlage). Toen in 2008 de grond verkocht is aan de vastgoedontwikkelaar zijn er vele plannen geweest voor een indeling van het terrein. Er is echter door de gemeente aangegeven dat als er gebouwd zou gaan worden op het terrein, er alleen huizen met een luxe uitstraling (vergelijkbaar aan de vrijstaande woningen aan de Kleiweg) zouden komen.'* Daarnaast gaven wij aan dat bij uitvoeren van de gepresenteerde plannen een aanzienlijke achteruitgang van de kwaliteit van het wonen (zoals hierboven nader onderbouwd) te verwachten is.

In de brief van B&W van 27 maart 2012 wordt gerefereerd aan overleg wat naar aanleiding van de brief van september 2011 heeft plaatsgevonden. Goeddeels worden de plannen gehandhaafd. B&W melden wel expliciet dat in het ontwerpbestemmingsplan een aantal aanpassingen zou worden doorgevoerd. In de thans voorliggende plannen zijn die aanpassingen niet herkenbaar. Erger nog, elementen waarover overeenstemming leek te bestaan (o.a. de lagere maximale hoogte van de dakgoot respectievelijk maximale bouwhoogte (3 respectievelijk 8 meter) in de toen gepresenteerde plannen) zijn in negatieve zin bijgesteld.

Graag ben ik bereid om mijn bezwaren nader toe te lichten. Voor een ordentelijke procedure lijkt het mij van belang dat alle betrokken eigenaren voor zo'n overleg worden uitgenodigd.

### **Verzoek**

Ik vraag u het ontwerpbestemmingsplan Aduard-Kleiweg 2 niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Nota van wijziging  
Bestemmingsplan 'Aduard – Kleiweg 2'  
Datum: 7 augustus 2012

---

Deze nota bevat alle wijzigingen die zijn doorgevoerd in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan.

De doorgevoerde wijzigingen zijn inzichtelijk gemaakt met een grijze markering van de gewijzigde tekst in de planregels.

De met grijs gemarkeerde tekst die is doorgehaald is geschrapt en komt niet terug in het vastgestelde bestemmingsplan.

De met grijs gemarkeerde tekst die niet is doorgehaald bevat wijzigingen die worden opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.

De planregels met de doorgevoerde wijzigingen zijn in deze nota opgenomen.

Voor een goed begrip van de wijzigingen zijn ook de planregels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Planregels met doorgevoerde wijzigingen



**Aduard, Kleiweg 2**

## **Inhoudsopgave**

<b>REGELS</b>	<b>3</b>
<b>HOOFDSTUK 1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1: Begrippen	4
Artikel 2: Wijze van meten	10
<b>HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels</b>	<b>12</b>
Artikel 3: Groen	12
Artikel 4: Tuin	13
Artikel 5: Verkeer	14
Artikel 6: Water	15
Artikel 7: Wonen	16
<b>HOOFDSTUK 3 Algemene regels</b>	<b>21</b>
Artikel 8: Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9: Algemene bouwregels	22
Artikel 10: Algemene gebruiksregels	23
Artikel 11: Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 12: Overige regels	25
<b>HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>26</b>
Artikel 13: Overgangsrecht	26
Artikel 14: Slotregel	28
<b>Bijlagen</b>	<b>29</b>
Bijlage 1 Voorbeeldlijst Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven	31



## **HOOFDSTUK 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1:      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan Aduard, Kleiweg 2 van de gemeente Zuidhorn;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0056.BPAD11UITBR1-VA01 met de bijbehorende regels en bijlage;

3. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

4. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

5. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

de uitoefening van een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op het gebied van administratie, advies, financiën, informatietechnologie, bemiddeling, juridische zaken, (lichaams)verzorging, ontwerptechniek, medische zorg, therapie, of daaraan gelijk te stellen terrein, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbijbehorende gebouwen kan worden uitgeoefend. Hierbij geldt dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Prostitutie is niet toegestaan. Detailhandel die ondergeschikt is aan het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is wel toegestaan, zelfstandige detailhandel niet. Een voorbeeldlijst is opgenomen in Bijlage 1;

6. achterliggende bouwperceelgrens:

de bouwperceelgrens die is gelegen aan de achterzijde van het bouwperceel;

7. afhankelijke woonruimte:

een tijdelijke zelfstandige woonruimte in (een deel van) een gebouw, waarin een tweede huishouden kan worden gevestigd uit het oogpunt van mantelzorg welke tijdelijke woonruimte qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het woonhuis en gelegen is binnen een bestemming die wonen mogelijk maakt.

Bedrijfsgebouwen of andere gebouwen die niet ten dienste staan van een woonfunctie, zijn hier niet onder begrepen;

8. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

9. bed-and-breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

10. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

11. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

12. 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;

13. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

14. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

15. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

16. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

17. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

18. brutovloeroppervlakte:

de oppervlakte binnen een gebouwen die wordt gebruikt voor de binnen de betreffende bestemming toegestane functies;

19. carport:

een stallingsruimte voor motorvoertuigen; met een dak en die niet of slechts aan één zijde is voorzien van een wand; bestaande wanden van gebouwen niet meegerekend;

20. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

21. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, uitstallen, verkopen en/of leveren van goederen aan personen. Tot detailhandel wordt niet gerekend het te koop aanbieden, uitstallen, verkopen en/of leveren van goederen aan bedrijven of personen die die goederen gebruiken bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

22. eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

23. erf:

een al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct ligt bij een gebouw en geheel of gedeeltelijk is ingericht voor het gebruik van dit gebouw, waarbij geldt dat deze inrichting niet in strijd is met het bestemmingsplan;

24. erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een gebouw;

25. erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van pornografisch-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

26. evenement:

een publieke activiteit bedoeld voor ontspanning en/of vermaak met een tijdelijk, plaatsgebonden karakter, die plaatsvindt in de openlucht of in tijdelijke onderkomens. Onder een evenement vallen activiteiten op het gebied van commercie, cultuur, religie, recreatie, sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festivals;

27. gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

28. gebruiksmogelijkheden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

29. gevellijn:

de als zodanig aangegeven lijn waarin gebouwd zal worden;

30. grondoppervlakte:

de oppervlakte van gebouwen op de begane grond;

31. horecabedrijf:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

32. kampeermiddel:

een tent, een vouwwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

33. kap:

een afdekking die een hoek met het horizontale vlak maakt van meer dan 5 graden;

34. kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

35. mantelzorg:

geïndiceerde zorg die, niet in het kader van een hulpverlenend beroep, wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie;

36. meetverschil:

een door een feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

37. overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals een carport, met een dak en dat niet is voorzien van een wand, bestaande wanden van gebouwen niet meegerekend;

38. peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het direct aansluitende terrein;
- d. indien in, op of over het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

39. platte afdekking:

een horizontale afdekking of een afdekking met die een hoek met het dakvlak maakt van maximaal 5 graden;

40. prostitutie:

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

41. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of voorstellingen en/of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

42. steiger:

bouwwerk, geen gebouw zijnde, aan een oever of kade, in of op het water dat dient als afmeerplaats of terras;

43. straat- en bebouwingsbeeld:

de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;

44. tuin:

beplant deel van het erf;

45. verbeelding:

de kaart die hoort bij het bestemmingsplan zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0056.BPAD11UITBR1-VA01;

46. verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

47. voorgevelrooilijn / voorbouwgrens:

de naar de weg gekeerde bouwgrens;

48. weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

49. woning/wooneenheid:

een complex van ruimten dat uitsluitend door één afzonderlijk huishouden wordt bewoond;

50. woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat. Een aangebouwde garage, een aangebouwde carport, erkers en aan- en uitbouwen worden tot het woonhuis gerekend;

51. woonsituatie:

de waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing. Bij de bepaling van de waarde wordt in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder;



52. zijdelingse perceelgrens:  
de grens aan de zijkant van een bouwperceel.

## **Artikel 2: Wijze van meten**

### **2.1. Meetwijze**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

4. 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 bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

5. 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;

6. de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

7. de breedte van een gebouw:

tussen de buitenzijden van de gevels en/of de harten van de scheidingsmuren;

8. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

vanaf de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens;

9. de oppervlakte van een bouwperceel:

indien het een bouwperceel betreft met de bestemming 'Wonen': de oppervlakte van het perceel met inbegrip van de op hetzelfde perceel gelegen tuinen met de bestemming 'Tuin'.

### **2.2. Ondergeschikte bouwdelen**

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkonnen en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

### **2.3. Meetverschil**

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

## **HOOFDSTUK 2      Bestemmingsregels**

### **Artikel 3:      Groen**

#### **3.1.      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. plantsoenen;
  - c. beplanting;
  - d. paden;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. wegen en in-/uitritten;
  - f. verhardingen;
  - g. tuinen en erven;
  - h. water en bermen.

#### **3.2.      Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

#### **3.3.      Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 in die zin dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder speelvoorzieningen, worden gebouwd, mits de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5,00 m is.

#### **3.4.      Specifieke gebruiksregels**

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

- de aanleg van parkeervoorzieningen.

## **Artikel 4: Tuin**

### **4.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
  - b. erkers;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. parkeervoorzieningen;
  - met daarbijbehorende:
  - d. erven en verhardingen.

### **4.2. Bouwregels**

#### Erkers

- a. als gebouwen mogen uitsluitend erkers worden gebouwd;
- b. een erker wordt maximaal 1,50 m vanuit de aangrenzende voorgevelrooilijn gebouwd;
- c. de afstand van een erker tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 1,00 m, tenzij er sprake is van twee-aaneen te bouwen erkers voor twee afzonderlijke, aaneengebouwde woonhuizen;
- d. een erker wordt maximaal over 50% van de voorgevel gebouwd;
- e. de oppervlakte van een erker bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- f. als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
- g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 m.

### **4.3. Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 sub a. in die zin dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder speelvoorzieningen, worden gebouwd, mits de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5,00 m bedraagt.

## **Artikel 5: Verkeer**

### **5.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
  - b. fiets- en voetpaden;
  - c. parkeervoorzieningen;
  - d. groenvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:

- e. water en bermen;
- f. tuinen en erven.

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

### **5.2. Bouwregels**

#### Gebouwen

Er mogen geen gebouwen, carports en overkappingen worden gebouwd.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. er mogen geen reclamemasten worden gebouwd;
- b. er mogen alleen bouwwerken worden gebouwd voor de geleiding, beveiliging en/of regeling van het verkeer;
- c. bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 5,00 m.

**Artikel 6: Water****6.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. oevers, bermen en beplanting;  
met daaraan ondergeschikt:
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. dammen en duikers.

**6.2. Bouwregels**Bouwwerken

Op of in deze grond mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

**6.3. Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 in die zin dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, mits deze niet hoger zijn dan 2,00 m.

## **Artikel 7: Wonen**

### **7.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbijbehorende bouwwerken, tuinen, (fiets)paden, parkeervoorzieningen, erven en terreinen.

### **7.2. Bouwregels**

#### Algemeen

- a. er mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwperceel is maximaal 1 woonhuis toegestaan;
- c. maximaal 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd, tenzij het rijenwoningen betreft, in welk geval 60% van een bouwperceel mag worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande gebouwen en overkappingen is maximaal 50 m<sup>2</sup>, woonhuizen niet meegerekend.

#### Woonhuis

- e. het maximum aantal aaneen te bouwen woonhuizen bedraagt 2;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub e. mag het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' worden gebouwd;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub e. wordt een woonhuis vrijstaand gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- h. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt één gevel van een woonhuis geheel of gedeeltelijk in de voorgevelrooilijn gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' waar een maximale goot- en bouwhoogte van 3,00 m respectievelijk 8,00 m is toegestaan mogen delen van woonhuizen met een bouwhoogte groter dan 3,50 m ook tot 2,50 m achter de 'gevellijn' worden gebouwd;
- i. de goot- en bouwhoogte van een woonhuis is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- j. delen van een woonhuis met een bouwhoogte van meer dan 3,50 m:
  1. mogen maximaal 17,00 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd zij het dat deze delen nooit op minder dan 7,00 m afstand van de achterliggende grens van het bijbehorende bouwperceel mogen worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' waar een maximale goot- en bouwhoogte van 3,00 en 8,00 m is toegestaan geldt een maximale diepte van 15,00 m achter de voorgevelrooilijn;
  2. moeten met een kap worden afgedekt met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°;
  3. moeten met de niet aan een ander woonhuis gebouwde zijde minimaal 3,00 m vanaf de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, tenzij het de



gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', in welk geval de afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan de westzijde van het bouwperceel minimaal 5,00 m bedraagt. Voor de oostzijde van het bouwperceel geldt een minimale afstand van 2,00 meter;

- k. delen van een woonhuis met een bouwhoogte die lager of gelijk is aan 3,50 m:
1. mogen plat worden afgedekt;
  2. mogen met een kap worden afgedekt;
  3. moeten worden gebouwd op minimaal 10,00 m achter de gevellijn van (delen van) het woonhuis dat hoger is dan 3,50 m. Deze regel is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. Op die gronden geldt een afstand van minimaal 1,00 m;
  4. mogen met elkaar een maximaal oppervlakte hebben van 50 m<sup>2</sup>.

#### Vrijstaand gebouw (geen woonhuis)

- l. Een vrijstaand gebouw dat geen woonhuis is:
1. moet worden gebouwd minimaal 10,00 m achter de gevellijn. Deze regel is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. Op die gronden geldt een afstand van minimaal 1,00 m;
  2. heeft een maximale goothoogte van 3,50 m;
  3. heeft bij een platte afdekking een maximale bouwhoogte van 3,50 meter;
  4. heeft bij afdekking met kap een maximale bouwhoogte van 6,00 m.

#### Overkappingen

- m. een overkapping heeft een maximale bouwhoogte van 3,00 m;
- n. per bouwperceel is de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- o. een overkapping moet op minimaal 1,00 m achter de dichtsbijzijnde naar de weg gekeerde gevel van een, op hetzelfde bouwperceel gelegen, woonhuis worden gebouwd.

#### Erf- en terreinafscheiding

Een erf- en terreinafscheiding:

- p. heeft een maximale bouwhoogte van 1,00 m;
- q. mag maximaal 2,00 m hoog zijn als hij op minimaal 1,00 m achter de, dichtstbijzijnde, naar de weg gekeerde gevel van een woonhuis wordt gebouwd.

#### Overige bouwwerken

Een bouwwerk dat niet kan worden aangemerkt als een gebouw, carport, overkapping of erf- en terreinafscheiding:

- r. heeft een maximale oppervlakte van 1 m<sup>2</sup>;
- s. heeft een maximale bouwhoogte van 5,00 m.

### 7.3. Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub d in die zin dat een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> is toegestaan;
- het bepaalde in lid 7 lid 2 sub h: in die zin dat maximaal 2,00 m achter de gevellijn wordt gebouwd;
- het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub j, onder 1 in die zin dat delen van een woonhuis met een bouwhoogte van meer dan 3,50 m tot een grotere afstand achter de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd; mits de afstand tussen deze delen en de achterliggende grens van het bijbehorende bouwperceel niet kleiner wordt dan 7,00 m;
- a. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub j, onder 2 in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' de dakhelling van een woonhuis wordt verlaagd tot 0° dan wel wordt verhoogd tot maximaal 80°;
- b. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub j, onder 3 in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' de afstand van delen van een woonhuis met een bouwhoogte groter dan 3,50 m tot de zijdelingse perceelgrens uitsluitend aan de oostzijde van het bouwperceel wordt verkleind;
- c. het bepaalde in artikel 7, lid 2 sub k in die zin dat deze planregel betrekking heeft op delen van een woonhuis met een bouwhoogte die lager of gelijk zijn aan 4,00 m;
- d. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub k, onder 3 in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' delen van een woonhuis met een bouwhoogte die lager of gelijk is aan 3,50 m, of 4,00 m na toepassing van het bepaalde in artikel 7, lid 3, sub c, op minder dan 1,00 m achter de dichtstbijzijnde, naar de weg gekeerde gevel van een woonhuis mogen worden gebouwd, zij het dat deze delen nooit voor deze naar de weg gekeerde gevel mogen worden gebouwd;
- e. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub k, onder 4 in die zin dat delen van een woonhuis met een bouwhoogte die lager of gelijk is aan 3,50 m, of 4,00 m na toepassing van het bepaalde in artikel 7, lid 3, sub c, een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> mogen hebben;
- f. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub l onder 1 in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' een vrijstaand gebouw dat geen woonhuis is op minder dan 1 m achter de dichtstbijzijnde, naar de weg gekeerde gevel van een woonhuis mag worden gebouwd, zij het dat dit gebouw nooit voor deze naar de weg gekeerde gevel mag worden gebouwd;
- g. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub l onder 2, in die zin dat een maximale goothoogte van 4,00 m is toegestaan;
- h. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub l onder 3, in die zin dat een maximale bouwhoogte van 4,00 m is toegestaan;
- i. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub l onder 4, in die zin dat een maximale bouwhoogte van 7,00 m is toegestaan;
- het bepaalde in lid 7 lid 2 sub r: in die zin dat een carport die aan het woonhuis

- wordt gebouwd in de gevellijn mag worden gebouwd.
- j. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub m, in die zin dat een maximale bouwhoogte van 3,50 m is toegestaan;
  - k. het bepaalde in artikel 7, lid 2 sub n in die zin dat een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> is toegestaan;
  - l. het bepaalde in lid 7 lid 2 sub o in die zin dat een overkapping gebouwd mag worden op minder dan 1 meter achter de dichtstbijzijnde, naar de weg gekeerde gevel van een op hetzelfde bouwperceel gelegen woonhuis, zij het dat een overkapping nooit voor deze gevel gebouwd mag worden.

#### 7.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen, die geen woonhuis zijn, voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat:
  - 1. het bedrijfsvloeroppervlak voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan één derde deel van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
  - 2. het bedrijfsvloeroppervlak voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 30% van de grondoppervlakte van het woonhuis;
  - 3. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  - 4. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
  - 5. de woonfunctie niet in overwegende mate behouden blijft;
  - 6. er detailhandel plaatsvindt, anders dan detailhandel die ondergeschikt is aan en verbonden aan met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
  - 7. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
  - 8. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, tenzij er aantoonbaar geen sprake zal zijn voor overlast voor de (woon)omgeving;
  - 9. de verkeersaantrekkende werking van het beroep of bedrijf leidt tot verkeersoverlast in de omgeving en/of vereist dat er verkeersmaatregelen genomen moeten worden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een bed-and-breakfast;
- d. het ophogen van oevers en het plaatsen van damwanden grenzend aan de gronden met de bestemming 'Water'.

### **7.5. Afwijken van de gebruiksregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7 lid 4 sub a. in die zin dat vrijstaande gebouwen die geen woonhuis zijn worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid schriftelijk wordt ingediend en uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
- b. geen sprake is van zelfstandige bewoning;
- c. verzekerd is dat na beëindiging van de mantelzorg de daarvoor aangewende oppervlakte niet als zelfstandige woning of bed-and-breakfastaccommodatie in gebruik wordt genomen;
- d. geen splitsing van eigendom van het betreffende perceel plaatsvindt.

**HOOFDSTUK 3    Algemene regels****Artikel 8:    Anti-dubbelregel**

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

**Artikel 9: Algemene bouwregels****9.1. Reclamemasten**

De bouwhoogte van reclamemasten bedraagt maximaal 6,00 m.

**9.2. De naar de weg gekeerde gevel**

Indien in de regels is bepaald dat achter de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw moet worden gebouwd moet bij toepassing van deze regels in het geval dat er twee naar de weg gekeerde gevels zijn achter tenminste 1 van deze gevels gebouwd worden.

**Artikel 10: Algemene gebruiksregels****10.1. Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan 29 woningen.

**Artikel 11: Algemene afwijkingsregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de bouwhoogte van reclamemasten, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en voor zend-, ontvangst- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 30,00 m;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat gebouwen worden gebouwd, uitgebreid, veranderd of vernieuwd voor kleinschalige milieuvoorzieningen van algemeen belang, zoals riolering en een bergbezinkbassin, mits:
  1. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 3,50 m bedraagt;
  2. de oppervlakte van de gebouwen ten hoogste 25 m<sup>2</sup> bedraagt.



**Artikel 12: Overige regels****12.1. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

## **HOOFDSTUK 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 13:    Overgangsrecht**

#### **13.1.    Overgangsrecht bouwwerken**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **13.2.    Afwijking**

Het bevoegd kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 13.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 met maximaal 10%.

#### **13.3.    Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Lid 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **13.4.    Overgangsrecht gebruik**

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### **13.5.    Veranderen gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.4, 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.

#### **13.6.    Onderbreken gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.4, na het tijdstip van 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.

**13.7. Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Lid 13.4 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 14: Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het  
Bestemmingsplan Aduard, Kleiweg 2**  
van de gemeente Zuidhorn.

Behorende bij het besluit van ....

## **Bijlagen**



**Bijlage 1      Voorbeeldlijst Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven**





**VOORBEELDLIJST  
AAN-HUIS-VERBONDEN BEROEPEN  
EN BEDRIJVEN**

1. architect \*
2. advocaat \*
3. acupuncturist \*
4. autorijschool
5. belastingadviseur \*
6. fysiotherapeut \*
7. gerechtsdeurwaarder \*
8. grafisch ontwerper
9. huisarts \*
10. hypotheekadviseur \*
11. juridisch adviseur \*
12. kapsalon
13. kunstenaar \*
14. logopedist \*
15. makelaar
16. notaris \*
17. oefentherapeut Cesar/Mensendieck \*
18. organisatieadviseur \*
19. orthopedagoog \*
20. pedicure
21. psycholoog \*
22. schoonheidsspecialist
23. tandarts
24. verloskundige \*
25. dierenarts (kleine huisdieren) \*
26. zakelijke dienstverlening
27. fotograaf
28. bloemschikker
29. fietsenreparateur
30. goud- en zilversmid
31. beeldhouwer
32. hoedenmaker
33. hondentrimmer
34. pottenbakker
35. instrumentenmaker
36. kaarsenmaker
37. klompenmaker
38. lijstenmaker
39. loodgieter
40. ambachtelijk meubelmaker
41. klussenbedrijf
42. reparatie van  
consumentenartikelen als radio, TV,  
antiek, horloges
43. glazenwasser

*De met een \* aangeduide beroepen worden aangemerkt als vrij beroep bedoeld in de jurisprudentie. Het is mogelijk dat meer beroepen op basis van de jurisprudentie als vrij beroep aangemerkt kunnen worden.*

*Het is mogelijk dat voor een aantal van de genoemde beroepen of bedrijven een melden in het kader van de Wet milieubeheer nodig is.*



Planregels ontwerpbestemmingsplan

**Aduard, Kleiweg 2**

## **Inhoudsopgave**

<b>REGELS</b>	<b>3</b>
<b>HOOFDSTUK 1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1: Begrippen	4
Artikel 2: Wijze van meten	10
<b>HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels</b>	<b>12</b>
Artikel 3: Groen	12
Artikel 4: Tuin	13
Artikel 5: Verkeer	14
Artikel 6: Water	15
Artikel 7: Wonen	16
<b>HOOFDSTUK 3 Algemene regels</b>	<b>20</b>
Artikel 8: Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 9: Algemene bouwregels	21
Artikel 10: Algemene gebruiksregels	22
Artikel 11: Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 12: Overige regels	24
<b>HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 13: Overgangsrecht	25
Artikel 14: Slotregel	27
<b>Bijlagen</b>	<b>29</b>
Bijlage 1 Voorbeeldlijst Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven	31



## **HOOFDSTUK 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1:      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan Aduard, Kleiweg 2 van de gemeente Zuidhorn;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0056.BPAD11UITBR1-OW01 met de bijbehorende regels en bijlage;

3. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

4. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

5. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

de uitoefening van een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op het gebied van administratie, advies, financiën, informatietechnologie, bemiddeling, juridische zaken, (lichaams)verzorging, ontwerptechniek, medische zorg, therapie, of daaraan gelijk te stellen terrein, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbijbehorende gebouwen kan worden uitgeoefend. Hierbij geldt dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Prostitutie is niet toegestaan. Detailhandel die ondergeschikt is aan het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is wel toegestaan, zelfstandige detailhandel niet. Een voorbeeldlijst is opgenomen in Bijlage 1;

6. afhankelijke woonruimte:

een tijdelijke zelfstandige woonruimte in (een deel van) een gebouw, waarin een tweede huishouden kan worden gevestigd uit het oogpunt van mantelzorg welke tijdelijke woonruimte qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het woonhuis en gelegen is binnen een bestemming die wonen mogelijk maakt. Bedrijfsgebouwen of andere gebouwen die niet ten dienste staan van een woonfunctie, zijn hier niet onder begrepen;

7. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

8. bed-and-breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

9. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

10. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

11. 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;

12. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

13. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

14. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

15. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

16. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

17. brutovloeroppervlakte:

de oppervlakte binnen een gebouwen die wordt gebruikt voor de binnen de betreffende bestemming toegestane functies;

18. carport:

een stallingsruimte voor motorvoertuigen, met een dak en die niet of slechts aan één zijde is voorzien van een wand, bestaande wanden van gebouwen niet meegerekend;

19. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

20. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, uitstallen, verkopen en/of leveren van goederen aan personen. Tot detailhandel wordt niet gerekend het te koop aanbieden, uitstallen, verkopen en/of leveren van goederen aan bedrijven of personen die die goederen gebruiken bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

21. eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;



22. erf:

een al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct ligt bij een gebouw en geheel of gedeeltelijk is ingericht voor het gebruik van dit gebouw, waarbij geldt dat deze inrichting niet in strijd is met het bestemmingsplan;

23. erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een gebouw;

24. erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van pornografisch-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

25. evenement:

een publieke activiteit bedoeld voor ontspanning en/of vermaak met een tijdelijk, plaatsgebonden karakter, die plaatsvindt in de openlucht of in tijdelijke onderkomens. Onder een evenement vallen activiteiten op het gebied van commercie, cultuur, religie, recreatie, sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festivals;

26. gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

27. gebruiksmogelijkheden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

28. gevellijn:

de als zodanig aangegeven lijn waarin gebouwd zal worden;

29. grondoppervlakte:

de oppervlakte van gebouwen op de begane grond;

30. horecabedrijf:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

31. kampeermiddel:

een tent, een vouwwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

32. kap:

een afdekking die een hoek met het horizontale vlak maakt van meer dan 5 graden;

33. kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

34. mantelzorg:

geïndiceerde zorg die, niet in het kader van een hulpverlenend beroep, wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie;

35. meetverschil:

een door een feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

36. overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, die niet als carport kan worden aangemerkt, met een dak en die niet of slechts aan één zijde is voorzien van een wand, bestaande wanden van gebouwen niet meegerekend;

37. peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het direct aansluitende terrein;
- d. indien in, op of over het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

38. platte afdekking:

een horizontale afdekking of een afdekking met die een hoek met het dakvlak maakt van maximaal 5 graden;

39. prostitutie:

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

40. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of voorstellingen en/of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

41. steiger:

bouwwerk, geen gebouw zijnde, aan een oever of kade, in of op het water dat dient als afmeerplaats of terras;

42. straat- en bebouwingsbeeld:

de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;

43. tuin:

beplant deel van het erf;

44. verbeelding:

de kaart die hoort bij het bestemmingsplan zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0056.BPAD11UITBR1-OW01;

45. verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

46. voorgevelrooilijn / voorbouwgrens:

de naar de weg gekeerde bouwgrens;

47. weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

48. woning/wooneenheid:

een complex van ruimten dat uitsluitend door één afzonderlijk huishouden wordt bewoond;

49. woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat. Een aangebouwde garage, een aangebouwde carport, erkers en aan- en uitbouwen worden tot het woonhuis gerekend;

50. woonsituatie:

de waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing. Bij de bepaling van de waarde wordt in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder;

51. zijdelingse perceelgrens:  
de grens aan de zijkant van een bouwperceel.

## **Artikel 2: Wijze van meten**

### **2.1. Meetwijze**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

4. 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 bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

5. 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;

6. de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

7. de breedte van een gebouw:

tussen de buitenzijden van de gevels en/of de harten van de scheidingsmuren;

8. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

vanaf de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens;

9. de oppervlakte van een bouwperceel:

indien het een bouwperceel betreft met de bestemming 'Wonen': de oppervlakte van het perceel met inbegrip van de op hetzelfde perceel gelegen tuinen met de bestemming 'Tuin'.

### **2.2. Ondergeschikte bouwdelen**

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkonnen en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

### **2.3. Meetverschil**

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

## **HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3: Groen**

#### **3.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. plantsoenen;
  - c. beplanting;
  - d. paden;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. wegen en in-/uitritten;
  - f. verhardingen;
  - g. tuinen en erven;
  - h. water en bermen.

#### **3.2. Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

#### **3.3. Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 in die zin dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder speelvoorzieningen, worden gebouwd, mits de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5,00 m is.

#### **3.4. Specifieke gebruiksregels**

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

- de aanleg van parkeervoorzieningen.

## **Artikel 4: Tuin**

### **4.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
  - b. erkers;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. parkeervoorzieningen;
- met daarbijbehorende:
- d. erven en verhardingen.

### **4.2. Bouwregels**

#### Erkers

- a. als gebouwen mogen uitsluitend erkers worden gebouwd;
- b. een erker wordt maximaal 1,50 m vanuit de aangrenzende voorgevelrooilijn gebouwd;
- c. de afstand van een erker tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 1,00 m, tenzij er sprake is van twee-aaneen te bouwen erkers voor twee afzonderlijke, aaneengebouwde woonhuizen;
- d. een erker wordt maximaal over 50% van de voorgevel gebouwd;
- e. de oppervlakte van een erker bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- f. als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
- g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 m.

### **4.3. Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 sub a. in die zin dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder speelvoorzieningen, worden gebouwd, mits de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5,00 m bedraagt.



## **Artikel 5: Verkeer**

### **5.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
  - b. fiets- en voetpaden;
  - c. parkeervoorzieningen;
  - d. groenvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:

- e. water en bermen;
- f. tuinen en erven.

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

### **5.2. Bouwregels**

#### Gebouwen

Er mogen geen gebouwen, carports en overkappingen worden gebouwd.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. er mogen geen reclamemasten worden gebouwd;
- b. er mogen alleen bouwwerken worden gebouwd voor de geleiding, beveiliging en/of regeling van het verkeer;
- c. bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 5,00 m.

**Artikel 6: Water****6.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. oevers, bermen en beplanting;  
met daaraan ondergeschikt:
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. dammen en duikers.

**6.2. Bouwregels**Bouwwerken

Op of in deze grond mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

**6.3. Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 in die zin dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, mits deze niet hoger zijn dan 2,00 m.

## **Artikel 7: Wonen**

### **7.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met:
    1. een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
    2. mantelzorg;
- met de daarbijbehorende bouwwerken, tuinen, (fiets)paden, parkeervoorzieningen, erven en terreinen.

### **7.2. Bouwregels**

#### Algemeen

- a. er mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwperceel is maximaal 1 woonhuis toegestaan;
- c. maximaal 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd, tenzij het rijenwoningen betreft, in welk geval 60% van een bouwperceel mag worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande gebouwen, carports en overkappingen is maximaal 50 m<sup>2</sup>, woonhuizen niet meegerekend.

#### Woonhuis

- e. het maximum aantal aaneen te bouwen woonhuizen bedraagt 2;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub e. mag het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' worden gebouwd;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub e. wordt een woonhuis vrijstaand gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- h. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt één gevel volledig in de voorgevelrooilijn gebouwd;
- i. de goot- en bouwhoogte van een woonhuis is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- j. delen van een woonhuis met een bouwhoogte van meer dan 3,50 m:
  1. mogen maximaal 15,00 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
  2. moeten met een kap worden afgedekt met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°;
  3. moeten met de niet aan een ander woonhuis gebouwde zijde minimaal 2,00 vanaf de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, tenzij het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', in welk geval de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 5,00 m bedraagt;
- k. delen van een woonhuis met een bouwhoogte die lager of gelijk is aan 3,50 m:
  1. mogen plat worden afgedekt;
  2. mogen met een kap worden afgedekt;
  3. moeten worden gebouwd op minimaal 1,00 m achter de gevellijn van (delen van) het woonhuis dat hoger is dan 3,50 m;
  4. mogen met elkaar een maximaal oppervlakte hebben van 50 m<sup>2</sup>.

#### Vrijstaand gebouw (geen woonhuis)

Een vrijstaand gebouw dat geen woonhuis is:

- l. moet worden gebouwd minimaal 1,00 m achter de gevellijn;
- m. heeft een maximale goothoogte van 3,50 m;
- n. heeft bij een platte afdekking een maximale bouwhoogte van 3,50 meter;
- o. heeft bij afdekking met kap een maximale bouwhoogte van 6,00 m.

#### Carport

Een carport:

- p. moet worden gebouwd op minimaal 1,00 m achter de gevellijn;
- q. heeft een maximale bouwhoogte van 3,50 m.

#### Overkapping (geen carport)

Een overkapping die geen carport is:

- r. moet worden gebouwd op minimaal 1,00 m achter de gevellijn;
- s. heeft een maximale bouwhoogte van 3,00 m.

#### Erf- en terreinafscheiding

Een erf- en terreinafscheiding:

- t. heeft een maximale bouwhoogte van 1,00 m;
- u. mag maximaal 2,00 m hoog zijn als hij op minimaal 1,00 m achter de, dichtstbijzijnde, naar de weg gekeerde gevel van een woonhuis wordt gebouwd.

#### Overige bouwwerken

Een bouwwerk dat niet kan worden aangemerkt als een gebouw, carport, overkapping of erf- en terreinafscheiding:

- v. heeft een maximale oppervlakte van 1 m<sup>2</sup>;
- w. heeft een maximale bouwhoogte van 5,00 m.

### **7.3. Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub d in die zin dat een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> is toegestaan;
- b. het bepaalde in lid 7 lid 2 sub h. in die zin dat maximaal 2,00 m achter de gevellijn wordt gebouwd;
- c. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub j, onder 1 in die zin dat delen van een woonhuis met een bouwhoogte van meer dan 3,50 m tot een grotere afstand achter de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd, mits de afstand tussen deze delen en de achterliggende grens van het bijbehorende bouwperceel niet kleiner wordt dan 7,00 m;
- d. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub j, onder 2 in die zin dat de dakhelling van een woonhuis wordt verlaagd tot 0° dan wel wordt verhoogd tot maximaal 80°;
- e. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub j, onder 3 in die zin dat de afstand van

- delen van een woonhuis met een bouwhoogte groter dan 3,50 m tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- f. het bepaalde in artikel 7, lid 2 sub k in die zin dat deze planregel betrekking heeft op delen van een woonhuis met een bouwhoogte die lager of gelijk zijn aan 4,00 m;
  - g. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub k, onder 3 in die zin dat delen van een woonhuis met een bouwhoogte die lager of gelijk is aan 3,50 m, of 4,00 m na toepassing van het bepaalde in artikel 4, lid 3, sub e, op minder dan 1 m achter de dichtstbijzijnde, naar de weg gekeerde gevel van een woonhuis mogen worden gebouwd, zij het dat deze delen nooit voor deze naar de weg gekeerde gevel mogen worden gebouwd;
  - h. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub k, onder 4 in die zin dat delen van een woonhuis met een bouwhoogte die lager of gelijk is aan 3,50 m, of 4,00 m na toepassing van het bepaalde in artikel 4, lid 3, sub e, een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> mogen hebben;
  - i. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub l in die zin dat een vrijstaand gebouw dat geen woonhuis is op minder dan 1 m achter de dichtstbijzijnde, naar de weg gekeerde gevel van een woonhuis mag worden gebouwd, zij het dat dit gebouw nooit voor deze naar de weg gekeerde gevel mag worden gebouwd;
  - j. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub m, in die zin dat een maximale goothoogte 4,00 m is toegestaan;
  - k. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub n, in die zin dat een maximale bouwhoogte 4,00 m is toegestaan;
  - l. het bepaalde in artikel 7, lid 2, sub o, in die zin dat een maximale bouwhoogte 7,00 m is toegestaan;
  - m. het bepaalde in lid 7 lid 2 sub r. in die zin dat een carport die aan het woonhuis wordt gebouwd in de gevellijn mag worden gebouwd.

#### **7.4. Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen, die geen woonhuis zijn, voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat:
  - 1. het bedrijfsvloeroppervlak voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan één derde deel van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
  - 2. het bedrijfsvloeroppervlak voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 30% van de grondoppervlakte van het woonhuis;
  - 3. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  - 4. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
  - 5. de woonfunctie niet in overwegende mate behouden blijft;
  - 6. er detailhandel plaatsvindt, anders dan detailhandel die ondergeschikt is aan en verbonden aan met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
  - 7. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een

- woonomgeving;
8. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, tenzij er aantoonbaar geen sprake zal zijn voor overlast voor de (woon)omgeving;
  9. de verkeersaantrekkende werking van het beroep of bedrijf leidt tot verkeersoverlast in de omgeving en/of vereist dat er verkeersmaatregelen genomen moeten worden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een bed-and-breakfast;
  - d. het ophogen van oevers en het plaatsen van damwanden grenzend aan de gronden met de bestemming 'Water'.

#### **7.5. Afwijken van de gebruiksregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7 lid 4 sub a. in die zin dat vrijstaande gebouwen die geen woonhuis zijn worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid schriftelijk wordt ingediend en uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
- b. geen sprake is van zelfstandige bewoning;
- c. verzekerd is dat na beëindiging van de mantelzorg de daarvoor aangewende oppervlakte niet als zelfstandige woning of bed-and-breakfastaccommodatie in gebruik wordt genomen;
- d. geen splitsing van eigendom van het betreffende perceel plaatsvindt.

### **HOOFDSTUK 3    Algemene regels**

#### **Artikel 8:    Anti-dubbelregel**

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

**Artikel 9: Algemene bouwregels****9.1. Reclamemasten**

De bouwhoogte van reclamemasten bedraagt maximaal 6,00 m.

**9.2. De naar de weg gekeerde gevel**

Indien in de regels is bepaald dat achter de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw moet worden gebouwd moet bij toepassing van deze regels in het geval dat er twee naar de weg gekeerde gevels zijn achter tenminste 1 van deze gevels gebouwd worden.



**Artikel 10: Algemene gebruiksregels****10.1. Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan 29 woningen.

**Artikel 11: Algemene afwijkingsregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de bouwhoogte van reclamemasten, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en voor zend-, ontvangst- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 30,00 m;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat gebouwen worden gebouwd, uitgebreid, veranderd of vernieuwd voor kleinschalige milieuvoorzieningen van algemeen belang, zoals riolering en een bergbezinkbassin, mits:
  1. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 3,50 m bedraagt;
  2. de oppervlakte van de gebouwen ten hoogste 25 m<sup>2</sup> bedraagt.

**Artikel 12: Overige regels****12.1. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

## **HOOFDSTUK 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 13:    Overgangsrecht**

#### **13.1.    Overgangsrecht bouwwerken**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **13.2.    Afwijking**

Het bevoegd kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 13.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 met maximaal 10%.

#### **13.3.    Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Lid 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **13.4.    Overgangsrecht gebruik**

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### **13.5.    Veranderen gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.4, 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.

#### **13.6.    Onderbreken gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.4, na het tijdstip van 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.

**13.7. Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Lid 13.4 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 14: Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het  
Bestemmingsplan Aduard, Kleiweg 2**  
van de gemeente Zuidhorn.

Behorende bij het besluit van ....



## **Bijlagen**





**Bijlage 1      Voorbeeldlijst Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven**



**VOORBEELDLIJST  
AAN-HUIS-VERBONDEN BEROEPEN  
EN BEDRIJVEN**

1. architect \*
2. advocaat \*
3. acupuncturist \*
4. autorijschool
5. belastingadviseur \*
6. fysiotherapeut \*
7. gerechtsdeurwaarder \*
8. grafisch ontwerper
9. huisarts \*
10. hypotheekadviseur \*
11. juridisch adviseur \*
12. kapsalon
13. kunstenaar \*
14. logopedist \*
15. makelaar
16. notaris \*
17. oefentherapeut Cesar/Mensendieck \*
18. organisatieadviseur \*
19. orthopedagoog \*
20. pedicure
21. psycholoog \*
22. schoonheidsspecialist
23. tandarts
24. verloskundige \*
25. dierenarts (kleine huisdieren) \*
26. zakelijke dienstverlening
27. fotograaf
28. bloemschikker
29. fietsenreparateur
30. goud- en zilversmid
31. beeldhouwer
32. hoedenmaker
33. hondentrimmer
34. pottenbakker
35. instrumentenmaker
36. kaarsenmaker
37. klompenmaker
38. lijstenmaker
39. loodgieter
40. ambachtelijk meubelmaker
41. klussenbedrijf
42. reparatie van  
consumentenartikelen als radio, TV,  
antiek, horloges
43. glazenwasser

*De met een \* aangeduide beroepen worden aangemerkt als vrij beroep bedoeld in de jurisprudentie. Het is mogelijk dat meer beroepen op basis van de jurisprudentie als vrij beroep aangemerkt kunnen worden.*

*Het is mogelijk dat voor een aantal van de genoemde beroepen of bedrijven een melden in het kader van de Wet milieubeheer nodig is.*