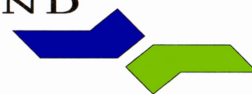
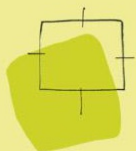


Uithuizermeeden

gemeente  
**EEMSMOND**



O N T W E R P



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Uithuizermeeden**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Bedrijf	15
Artikel 5	Groen	17
Artikel 6	Horeca	18
Artikel 7	Maatschappelijk	19
Artikel 8	Maatschappelijk - Begraafplaats	21
Artikel 9	Sport	22
Artikel 10	Verkeer	24
Artikel 11	Water	25
Artikel 12	Woongebied	26
Artikel 13	Waarde - Archeologie 2	31
Artikel 14	Waarde - Archeologie 3	33
Artikel 15	Waarde - Archeologie 4	35
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>37</b>
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	38
Artikel 18	Algemene aanduidingsregels	39
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	40
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	43
Artikel 21	Overige regels	44
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>45</b>
Artikel 22	Overgangsrecht	45
Artikel 23	Slotregel	46

## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 het plan:

het bestemmingsplan Uithuizermeeden met identificatienummer NL.IMRO.1651.08BPUhm-0301 van de gemeente Eemsmond;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

#### 1.3 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;

#### 1.4 aan- en uitbouw:

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uit maakt van dat (hoofd)gebouw;

#### 1.5 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep genoemd in de Bijlage 1 Lijst van toegestane bedrijven en beroepen, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat gericht is op het verlenen van diensten;

#### 1.6 aan-huis-verbonden bedrijf:

de in de Bijlage 1 Lijst van toegestane bedrijven en beroepen genoemde bedrijven, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

#### 1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

#### 1.9 archeologisch deskundige:

een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

#### 1.10 archeologisch monument:

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

**1.11 archeologisch onderzoek:**

een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;

**1.12 archeologisch onderzoeksgebied:**

een gebied met een daaraan toegekende hoge archeologische verwachting vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

**1.13 archeologisch waardevol gebied:**

een gebied met daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

**1.14 bebouwing:**

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

**1.15 bedrijfsgebouw:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.16 bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**1.17 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

**1.18 beperkt kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

**1.19 bestaand:**

bestaand op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

**1.20 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.21 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.22 bijgebouw:**

een gebouw, dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;

### **1.23 bijzondere woonvormen:**

met het wonen vergelijkbare huisvesting, zoals al dan niet zelfstandige woonruimten, gezinsvervangende woningen, aanleunwoningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, alsmede bejaardentehuizen, verzorgingstehuizen, logeerhuizen en een hospice;

### **1.24 boomteelt:**

de teelt van boomkwekerijgewassen;

### **1.25 bosbouw:**

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

### **1.26 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;

### **1.27 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

### **1.28 bouwperceel:**

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

### **1.29 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

### **1.30 bouwvlak:**

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

### **1.31 bouwwerk:**

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

### **1.32 cultuurgrond:**

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering;

### **1.33 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;



#### **1.34 erker:**

een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, bouwhoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

#### **1.35 erotisch getinte vermaaksfunctie:**

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

#### **1.36 evenement:**

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

#### **1.37 gebouw:**

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

#### **1.38 geluidsbelasting:**

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

#### **1.39 geluidsgevoelige functies:**

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

#### **1.40 geluidsgevoelige objecten:**

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

#### **1.41 geluidszoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

#### **1.42 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:**

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, zoals een melkveehouderij, een akkerbouwbedrijf of een tuinbouwbedrijf, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

#### **1.43 hogere grenswaarde:**

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

#### **1.44 hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

#### **1.45 horeca:**

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en/of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie;

#### **1.46 horeca categorie 1:**

lichte horecabedrijven zonder vergunning voor het schenken van alcohol, zoals een croissanterie, ijssalon of een naar de aard daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

#### **1.47 horeca categorie 2:**

horecabedrijven waarbij de exploitatie primair gebaseerd is op het bedrijfsmatig verstrekken van voedsel en/of het bedrijfsmatig verschaffen van logies, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

#### **1.48 houtteelt:**

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

#### **1.49 intensief kwekerijbedrijf:**

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, zoals een champignonkwekerij, een witlofkwekerij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen met (nagenoeg) geen gebruik van daglicht;

#### **1.50 intensief veehouderijbedrijf:**

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, zoals een rundveemesterij (exclusief vetweiderij), een varkens-, vleeskalver-, geiten-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen en (nagenoeg) geen weidegang;

#### **1.51 kamerverhuur:**

ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet vallende onder het begrip logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling;

#### **1.52 kampeermiddel:**

een tent, een tentwagen, 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;

### **1.53 kampeerterrein:**

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid ten geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

### **1.54 kap:**

een afdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

### **1.55 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 2, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel en geen prostitutie zijnde, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### **1.56 kleinschalige duurzame energiewinning:**

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

### **1.57 kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico dan wel een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

### **1.58 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook productiegebonden detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

### **1.59 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:**

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel, zoals een intensief veehouderijbedrijf of een intensief kwekerijbedrijf;

### **1.60 normaal onderhoud (in het kader van archeologie):**

onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem;

### **1.61 normaal onderhoud:**

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

### **1.62 nutsvoorziening:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, berg- en bezinkbassins, telefooncellen en zendmasten;

### **1.63 overkapping:**

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

### **1.64 peil:**

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;

### **1.65 permanente bewoning:**

bewoning binnen een vaste woonplaats;

### **1.66 productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

### **1.67 prostitutie:**

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

### **1.68 recreatieve bewoning:**

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

### **1.69 rijstrook:**

een strook behorende bij een (hoofd)weg, niet zijnde ventwegen, rijwielpaden, voetpaden en daarmee gelijk te stellen wegen en paden;

### **1.70 risicovolle inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

### **1.71 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.72 uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

**1.73 voorgevel:**

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**1.74 voorkeursgrenswaarde:**

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

**1.75 vuurwerkbedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

**1.76 windturbine:**

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie;

**1.77 wonen:**

het gehuisvest zijn in een woning / wooneenheid:

**1.78 woning / wooneenheid:**

een gedeelte van een gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huisvesting in het gebouw is ondergebracht;

**1.79 woonhuis:**

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.2     de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.3     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;

### **2.4     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;

### **2.5     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;

### **2.6     de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:**

de kortste afstand vanaf enig punt van een (hoofd)gebouw tot de zijdelingse perceelgrens.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven;
- c. een bergbezinkbassin, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bergbezinkbassin';
- d. bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. kleinschalige duurzame energiewinning;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. wegen en paden;
- h. water;

met de daarbij behorende:

- i. terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

met dien verstande dat:

- k. het aantal bedrijfswoningen niet meer dan het bestaande aantal zal bedragen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw of overkapping zal niet meer dan 4,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal niet meer dan 12,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
- e. een gebouw zal zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30 bedraagt°, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan wel een gebouw (deels) is voorzien van een plat dak, in welk geval de bestaande dakvorm geldt.

##### 3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. silo's en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kleinschalige duurzame energiewinning zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;

- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een bouwvlak zal ten hoogste 8,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6,00 m bedragen;
- d. buiten het bouwvlak mogen geen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in welk geval de bestaande situering en maatvoering van toepassing is.

### 3.3 *Specifieke gebruiksregels*

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de noodzakelijke bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- d. detailhandel, anders dan wanneer deze is aan te merken als direct voortvloeiend uit de activiteiten van een kwekerijbedrijf en daaraan ondergeschikt is;
- e. het gebruik van de gronden voor de aanleg van bos, houtteelt, boomteelt en/of fruitteelt in boomgaarden;
- f. het gebruik van bouwwerken waar de lichtsterkte van een gebouw meer dan 150 lux bedraagt, tenzij het betreffende bouwwerk tussen 20.00 uur en 6.00 uur is voorzien van lichtreducerende voorzieningen die de lichtuitstraling met ten minste 90% reduceren.

### 3.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3 sub d in die zin dat detailhandel is toegestaan, mits:

- a. de agrarische functie blijft gehandhaafd en de detailhandel kleinschalig van karakter is en zich beperkt tot het aanbieden en verkopen van streekeigen producten;
- b. de detailhandelfunctie in pandig wordt uitgeoefend;
- c. de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 120 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf bedraagt.



## **Artikel 4      Bedrijf**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2;
- b. bedrijven die zijn genoemd in bijlage genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 tot en met 3.2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- c. bedrijven die zijn genoemd in bijlage genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 tot en met 4.2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
- d. een machinefabriek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek';
- e. een transportbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf';
- f. een atelier/galerie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- g. productiegebonden detailhandel;
- h. bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- i. kleinschalige duurzame energiewinning;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. wegen en paden;
- l. water;

met de daarbij behorende:

- m. tuinen, erven en terreinen;
- n. gebouwen en overkappingen;
- o. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

met dien verstande dat:

- p. het aantal bedrijfswoningen niet meer dan het bestaande aantal zal bedragen.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1      Gebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' geen bedrijfsbebouwing is toegestaan;
- b. de goothoogte van een gebouw of overkapping zal niet meer dan 5,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal niet meer dan 9,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
- d. een gebouw zal zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30° bedraagt, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan wel een gebouw (deels) is voorzien van een plat dak, in welk geval de bestaande dakvorm geldt.

#### **4.2.2      Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 12,00 m bedragen.

#### *4.3 Specifieke gebruiksregels*

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidszoneringplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte groter dan 60 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan de bedrijven genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2.

#### *4.4 Afwijken van de gebruiksregels*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.3 sub c in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 2 onder een hogere dan de toegestane categorie, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben.

#### *4.5 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek', 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' of 'atelier' wordt verwijderd, indien de betreffende bedrijfsfunctie is beëindigd.

## **Artikel 5      Groen**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. bestaande inritten;

met daaraan ondergeschikt:

- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1   Gebouwen en overkappingen**

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

#### **5.2.2   Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

## **Artikel 6 Horeca**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven van categorie 1 en 2;
- b. bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. water;

met de daarbijbehorende:

- f. terreinen;
- g. gebouwen en overkappingen;
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

met dien verstande dat:

- i. het aantal bedrijfswoningen niet meer dan het bestaande aantal zal bedragen.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Gebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw of overkapping zal niet meer dan 5,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal niet meer dan 9,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
- d. een gebouw zal zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30° bedraagt, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan wel een gebouw (deels) is voorzien van een plat dak, in welk geval de bestaande dakvorm geldt.

#### **6.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 12,00 m bedragen.

## **Artikel 7      Maatschappelijk**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. water;

met de daarbij behorende:

- g. parkeervoorzieningen;
- h. terreinen;
- i. gebouwen en overkappingen.
- j. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

met dien verstande dat:

- k. het aantal bedrijfswoningen niet meer dan het bestaande aantal zal bedragen.

### **7.2      Bouwregels**

#### **7.2.1   Gebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw of overkapping zal niet meer dan 5,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal niet meer dan 9,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
- d. een gebouw zal zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30° bedraagt, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan wel een gebouw (deels) is voorzien van een plat dak, in welk geval de bestaande dakvorm geldt.

#### **7.2.2   Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 16,00 m bedragen.

### **7.3      Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden anders dan aan de maatschappelijke functie ondersteunende horeca;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan

aan de maatschappelijke functie ondersteunende detailhandel.

## **Artikel 8      Maatschappelijk - Begraafplaats**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
- b. groenvoorzieningen;
- c. verhardingen;

met de daarbij behorende:

- d. terreinen;
- e. gebouwen en overkappingen;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **8.2      Bouwregels**

#### **8.2.1   Gebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw of overkapping zal niet meer dan 3,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal niet meer dan 5,00 m bedragen.

#### **8.2.2   Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

## **Artikel 9 Sport**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terreinen ten behoeve van sport- en recreatieve voorzieningen;  
met daaraan ondergeschikt:
- b. een zendmast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- c. nutsvoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. water;
- met de daarbij behorende:
- f. parkeervoorzieningen;
- g. gebouwen en overkappingen;
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder lichtmasten;
- met dien verstande dat:
- i. horeca in de vorm van sportkantines en daarmee vergelijkbare vormen eveneens in de bestemming is begrepen.

### **9.2 Bouwregels**

#### **9.2.1 Gebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw of overkapping zal niet meer dan 5,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal niet meer dan 9,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c is ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' een gebouw ten behoeve van de zendmast toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 5,00 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c mogen gebouwen en overkappingen ten behoeve van het onderhoud en beheer buiten het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 2. de goothoogte zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
  - 3. de bouwhoogte zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

#### **9.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste 16,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van ballenvangers zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van reclamemasten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een tribune zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van de zendmast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' zal ten hoogste 55,00 m bedragen;



- g. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

### *9.3 Afwijken van de bouwregels*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.1 voor een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, al dan niet buiten het bouwvlak, met ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing.

### *9.4 Specifieke gebruiksregels*

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden anders dan ondergeschikte horeca in de vorm van bijbehorende kantines.

## **Artikel 10 Verkeer**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

#### **10.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden voor wegen met meer dan twee rijstroken.

## **Artikel 11 Water**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;  
met de daarbijbehorende:
- b. kaden, dijken en oeverstroken;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en duikers.

### **11.2 Bouwregels**

#### **11.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

#### **11.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. op of in deze gronden mogen geen steigers en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

## Artikel 12 Woongebied

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, waaronder ook het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. gebouwen en overkappingen;
- j. overige bouwwerken.

met dien verstande dat:

- k. ter plaatse van de aanduiding 'groen' dient niet minder dan 80% te bestaan uit groenvoorzieningen waaronder sierbestrating, fiets- en/of voetpaden, waterpartijen, speelvoorzieningen en dergelijke begrepen;
- l. het aantal woningen niet meer zal bedragen dan het bestaande aantal, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouwlocatie' aangeven maximum aantal wooneenheden.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 60% bedragen, tenzij het bestaande percentage hoger is, in welk geval het bestaande percentage als maximum geldt.

#### 12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gestapelde woningen zijn niet toegestaan;
- c. de hoofdgebouwen zullen ten hoogste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd tot een diepte van ten hoogste 20,00 m, tenzij de de bestaande diepte meer bedraagt, in welk geval de bestaande diepte van het hoofdgebouw als maximum geldt;
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrans zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;

- g. in afwijking van het bepaalde onder f en g geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte, maximum goothoogte' dat de bouw- en goothoogte niet meer mogen bedragen dan de daar aangegeven hoogtes;
- h. een gebouw zal zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° bedraagt, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan wel een gebouw (deels) is voorzien van een plat dak, in welk geval de bestaande dakvorm geldt.

### **12.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen**

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal per woning ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of overkapping, niet bedoeld een carport, zal ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 6,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt.

### **12.2.4 Overige bouwwerken**

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

## **12.3 Afwijken van de bouwregels**

### **12.3.1 Bouwregels**

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

- a. het bepaalde in lid 12.2.2 sub b in die zin dat het aantal woningen mag worden vergroot, mits:
  - 1. het aantal woningen niet meer dan twee per invullocatie bedraagt;
  - 2. de uitbreiding van het aantal woningen past binnen het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta;
  - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 12.2.2 sub e in die zin dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 12.2.2 sub f in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 7,00 m;
- d. het bepaalde in lid 12.2.2 sub i in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd dan wel een hoofdgebouw wordt voorzien van een plat dak;

- e. het bepaalde in lid 12.2.3 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning mag worden vergroot:
  - 1. tot ten hoogste 70 m<sup>2</sup>;
  - 2. tot ten hoogste 80 m<sup>2</sup> indien het bouwperceel 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
  - 3. tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup> indien het bouwperceel 1000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- f. het bepaalde in lid 12.2.3 sub c in die zin dat erkers en toegangsportalen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
  - 1. de oppervlakte ten hoogste 6 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw bedraagt;
  - 2. de bouwhoogte ten hoogste 3,00 m bedraagt;
- g. het bepaalde in lid 12.2.3 sub c in die zin aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
  - 1. deze afwijking uitsluitend wordt verleend bij hoofdgebouwen met minimaal één zijgevel;
  - 2. de breedte van de aanbouw, de uitbouw of de aangebouwde overkapping ten hoogste 3,50 m bedraagt;
  - 3. de afstand tot zijdelingse perceelgrens ten minste 2,00 m bedraagt;
- h. het bepaalde in lid 12.2.4 sub b in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag worden vergroot tot ten hoogste 15,00 m, met dien verstande dat reclamemasten niet meer dan 6,00 m mogen bedragen.

### **12.3.2 Afwijken van de bouwregels (saneringsregels)**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 12.2.3 sub b in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, meer is dan 70 m<sup>2</sup>, een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 70 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- b. het bepaalde in lid 12.2.3 sub b in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van 500 m<sup>2</sup> of groter, meer is dan 80 m<sup>2</sup>, een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 80 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. het bepaalde in lid 12.2.3 sub b in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van 1.000 m<sup>2</sup> of groter, meer is dan 100 m<sup>2</sup>, een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 100 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

## **12.4 Specifieke gebruiksregels**

### **12.4.1 Toegestaan gebruik**

In combinatie met de woonfunctie worden toegevoegde functies in de vorm van een aan-huis-beroep passend geacht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten op grond van Wet milieubeheer plaatsvinden;

- d. geen andere dan de gebruiker van de woning mag het aan-huis-verbonden beroep uitoefenen;
- e. indien personen aan huis worden ontvangen (klanten/patienten/leerlingen) dient dit beperkt te blijven tot maximaal 2 personen per consult;
- f. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
- g. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
- h. het gebruik ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plekke;

Met het oog op het gestelde in de punten f en h kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen in de vorm van een beperking van de activiteiten, ruimtelijke uitstraling of ten aanzien van het creëren van parkeerruimte op eigen erf dan wel het leveren van een bijdrage aan een goede parkeermogelijkheid in de omgeving van het aan-huis-verbonden beroep.

#### **12.4.2 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'detailhandel';
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

#### **12.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het bepaalde in lid 12.4.2 sub b in die zin dat de gebouwen worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf onder de volgende voorwaarden:

1. de bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel;
2. de bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
3. het bedrijvigheid betreft die is opgenomen in de Lijst van toegestane bedrijven en beroepen of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;
4. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten op grond van Wet Milieubeheer plaatsvinden;
5. de gebruiker van de woning, uitsluitend aangevuld met één of twee ondersteunend personeelsleden, dient zelf in het aan-huis-verbonden bedrijf werkzaam te zijn;
6. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
7. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
8. het gebruik ten behoeve van het aan-huis-verbonden bedrijf mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plekke.

Met het oog op het gestelde in de punten 6 en 8 kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen in de vorm van een beperking van de activiteiten, ruimtelijke uitstraling of ten aanzien van het creëren van parkeerruimte op eigen erf dan wel het

leveren van een bijdrage aan een goede parkeermogelijkheid in de omgeving van het aan-huis-verbonden bedrijf.

#### 12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen:

- a. ten behoeve van de sloop en nieuwbouw in verband met aardbevingsschade, waarbij de bouwvlakken kunnen worden gewijzigd, mits:
  1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    - het straat- en/of bebouwingsbeeld;
    - de verkeersveiligheid;
  2. rekening gehouden wordt met de aspecten bodem, water en overige milieutechnische aspecten;
  3. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder in die zin dat de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
  4. het aantal woningen past binnen het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta.



## Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 15 m<sup>2</sup>

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

- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 15 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

De gebouwen die bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervan uitgezonderd.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2, mits:

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

Indien aan de afwijking voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

#### 13.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 15 m<sup>2</sup>, waarbij in acht genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 0,4 m;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van waterlopen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;

- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

#### **13.4.2 Uitzondering**

Het bepaalde in lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### **13.4.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

#### **13.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Artikel 14 Waarde - Archeologie 3

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>

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

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

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2, mits:

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

Indien aan de afwijking voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

#### 14.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 m, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van waterlopen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,40 m;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,50 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en

- drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

#### **14.4.2 Uitzondering**

Het bepaalde in lid 14.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### **14.4.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

#### **14.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Artikel 15 Waarde - Archeologie 4

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het herstel en behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 0,45 m -mv wordt geroerd, met uitzondering van:

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

### 15.3 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2, mits:

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

Indien aan de afwijking voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

#### 15.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,45 m, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- c. het graven of dempen van waterlopen;
- d. het graven van sleuven breder dan 0,50 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en

- drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- e. het permanent verlagen van het waterpeil.

#### **15.4.2 Uitzondering**

Het bepaalde in lid 15.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik, waaronder in ieder geval wordt verstaan drainage en het uitbaggeren van sloten en grachten, betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### **15.4.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

#### **15.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 16    Anti-dubbeltelregel**

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.

Een eenmaal als bedrijfswoning gerealiseerd bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt als bedrijfswoning.

## **Artikel 17    Algemene gebruiksregels**

### *17.1    Specifieke gebruiksregels*

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

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur, anders dan de verhuur die in het begrip woning is begrepen en anders dan de bestaande kamerverhuur ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals een pension, anders dan bestaand.



## **Artikel 18 Algemene aanduidingsregels**

### **18.1 overige zone - karakteristieke laagten**

#### **18.1.1 Omschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - karakteristieke laagten' zijn de gronden aangewezen voor bescherming van de laagte die vanuit de natuurlijke oorsprong met een waterloop samenhangt of heeft samengehangen.

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

- a. Binnen het in lid 18.1 omschreven gebied is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het diepploegen, ophogen, egaliseren en afschuiven van de laagte.
- b. Het verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
  1. reeds in uitvoering zijn of vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
  2. normaal agrarisch gebruik betreffen;
  3. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt uitsluitend verleend indien de uitvoering van de werkzaamheden niet leidt tot aantasting van de herkenbaarheid van de karakteristieke laagte.

### **18.2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen**

#### **18.2.1 Omschrijving gebiedsaanduiding**

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' gelden, naast de in de voorgaande bestemmingen gegeven planregels, regels ter wering van de vestiging van objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen.

#### **18.2.2 Specifieke gebruiksregels**

Het is verboden gebouwen en/of terreinen te gebruiken als object voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen, met uitzondering van bestaand gebruik.

## Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet op reclamemasten van toepassing is;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, met dien verstande dat reclamemasten ten hoogste 6,00 m mogen bedragen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m, mits:
  1. uit onderzoek is gebleken dat nieuwe antenne-installaties niet op bestaande masten (site-sharing) of op bestaande bouwwerken, zoals windmolens, hoogspanningsmasten en gebouwen kunnen worden geplaatst;
  2. de locatie op een bedrijfsterrein ligt en indien dit niet mogelijk is een locatie wordt gezocht aansluitend bij verticale hoogte-elementen;
  3. is aangetoond dat de gevraagde locatie het meest effectief is in verband met dekking en capaciteit;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden, de milieusituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- f. de bestemmingsregels in die zin dat het bouwvlak met ten hoogste 2 m wordt overschreden indien dit noodzakelijk is vanwege versterking van de bestaande gebouwen ter voorkoming van aardbevingsschade;
- g. de bouw van vrijstaande windturbines, met dien verstande dat:
  1. de windturbines worden gebouwd:
    - a. binnen het bouwvlak van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, of;
    - b. bij vrijgekomen of vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied binnen het bestemmingsvlak, of;
    - c. bij een bedrijf in het buitengebied, mits op het bijbehorende bouwperceel ook bedrijfsbebouwing is gerealiseerd, of;
    - d. op het bedrijventerrein Kaapweg Uithuizermeeden, waarbij de windturbine wordt geplaatst op hetzelfde bouwperceel als waar het gebouw staat dat de opgewekte energie hoofdzakelijk verbruikt;
  2. niet meer windturbines mogen worden gebouwd dan noodzakelijk om in het eigen energieverbruik te kunnen voorzien;
  3. de windturbines achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het ruimtelijk beeld en de cultuurhistorische karakteristiek van het erf en de omgeving;

4. in geval meer dan 1 windturbine wordt gerealiseerd, de windturbines worden ingepast in de landschappelijke en/of stedenbouwkundige structuur. Bij een verzoek om af te wijken moet met het oog daarop een inpassingsvoorstel worden overlegd.
5. de wieken of constructie van de windturbine niet mogen overhangen boven openbaar toegankelijk gebied;
6. de ashoogte van de windturbine minder moet zijn dan 15 m;
7. de afstand tussen de windturbine en de meest nabijgelegen gevoelige bestemming minimaal 4 maal de ashoogte van de turbine moet bedragen, tenzij kan worden aangetoond dat van slagschaduw geen sprake is of deze schaduw zo kan worden beperkt dat van hinder in alle redelijkheid geen sprake meer is.
- h. de bouw van windturbines op daken van gebouwen, met dien verstande dat:
  1. windturbines niet zijn toegestaan op daken van rijksmonumenten of op daken van gebouwen gelegen binnen de ruimtelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden zoals weergegeven op de kaart in bijlage 1 behorende bij deze regels;
  2. windturbines worden geplaatst op het dak van het gebouw dat hoofdzakelijk zelf de opgewekte energie verbruikt;
  3. niet meer windturbines mogen worden gebouwd dan noodzakelijk om in het eigen energieverbruik te kunnen voorzien;
  4. windturbines uitsluitend zijn toegestaan op gebouwen met een bouwhoogte van minimaal 9 m, waarbij de windturbine op een hoogte van minimaal 6 m vanaf het peil wordt gebouwd;
  5. het aantal windturbines op een gebouw met schuin dak niet meer mag bedragen dan 1 op maximaal 1/3 van de dakhoogte;
  6. het aantal windturbines op gebouwen met platte daken niet meer mag bedragen dan:
    - 1 windturbine indien de oppervlakte van het dakvlak minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - 2 windturbines indien de oppervlakte van het dakvlak ten minste 500 m<sup>2</sup>, maar minder dan 750 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - 3 windturbines indien de oppervlakte van het dakvlak ten minste 750 m<sup>2</sup> bedraagt;
  7. in afwijking van het bepaalde onder 5 en 6 kunnen maximaal 3 windturbines worden toegestaan op gebouwen met een schuin dak en gebouwen met platte daken met een dakvlak kleiner dan 750 m<sup>2</sup> als wordt aangetoond dat:
    - een groter aantal windturbines past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
    - een groter aantal windturbines aansluit bij de vormgeving en maatvoering van het gebouw waarop de windturbines worden geplaatst;
    - de windturbines in een regelmatige opstelling staan;
  8. de wieken of constructie van de windturbine niet mogen overhangen boven openbaar toegankelijk gebied;
  9. de lengte van de verticale as niet meer mag bedragen dan 3 m, tenzij wordt aangetoond dat:
    - een grotere lengte van de verticale as past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
    - een grotere lengte van de verticale as aansluit bij de vormgeving en maatvoering van het gebouw waarop de windturbines worden geplaatst;
  10. de ashoogte van de windturbine minder moet zijn dan 15 m.
- i. de minimale afstand windturbine tot leidingen en risicovolle inrichtingen
  1. de afstand tussen een windturbine en de bestemmingen Leiding - Buisleiding en

Leiding - Gas bedraagt tenminste 25 m;

2. de afstand tussen een windturbine en de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding en de grens van een risicovolle inrichtingen bedraagt tenminste net zo veel als de ashoogte van de windturbine plus de wielengte daarvan.

Ten aanzien van de afwijkingen bedoeld onder a t/m f geldt dat de bedoelde afwijkingen niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, landschappelijke en cultuurhistorische waarden (waaronder karakteristieke gebouwen) of de verkeersveiligheid.

Ten aanzien van de afwijking bedoeld onder g t/m i geldt dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voorwaarden kan stellen aan het gebruik of de plaats van de windturbine ter voorkoming van geluidhinder, slagschaduw en risico's op gevoelige of kwetsbare objecten waarbij de normering uit het Activiteitenbesluit als uitgangspunt wordt gebruikt voor het stellen van voorwaarden, dan wel een keuring of algemeen keurmerk kan worden vereist.

## Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

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

- a. het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt aangebracht, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;
- c. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt aangebracht, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;

de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt aangebracht, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' ten behoeve van de bouw van gestapelde woningen, waarbij het aantal woningen kan worden vergroot en de bouw- en goothoogten, de kapvorm en de dakhelling kunnen worden aangepast, mits:
  1. het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan drie;
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    - het straat- en/of bebouwingsbeeld;
    - de verkeersveiligheid;
  3. rekening gehouden wordt met de aspecten bodem, water en overige milieutechnische aspecten;
  4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder in die zin dat de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
  5. het aantal woningen past binnen het Woon- en leefbaarheidsplan Eemsdelta;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - herstructureringsgebied' ten behoeve van de bouw van woningen in het kader van herstructurering, waarbij de bouwlakken kunnen worden gewijzigd, mits:
  1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    - het straat- en/of bebouwingsbeeld;
    - de verkeersveiligheid;
  2. rekening gehouden wordt met de aspecten bodem, water en overige milieutechnische aspecten;
  3. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder in die zin dat de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
  4. het aantal woningen past binnen het Woon- en leefbaarheidsplan Eemsdelta;

## Artikel 21 Overige regels

### 21.1 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

### 21.2 Parkeren

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Bij het bepalen van het aantal of de oppervlakte van de parkeerruimte dient te worden uitgegaan van gangbare maatvoering, zoals opgenomen in de tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning actuele publicaties van het CROW.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en sub b dienen na de realisatie in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en sub b of de bepalingen:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 22 Overgangsrecht

#### 22.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van onderlid a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het onderlid a. met maximaal 10 %.
- c. onderlid a. 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 overgangsregel van dat plan.

#### 22.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in onderlid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in onderlid a, 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.
- d. onderlid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## **Artikel 23 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Uithuizermeeden van de gemeente Eemmond.



Plannaam	Uithuizermeeden
Plan-idn	NL.IMRO.1651.08BPUhm-0301
Planstatus	ontwerp
Datum:	14-09-2017
Opdrachtgever	Eemsmond
Projectnummer	090.00.02.44.00

