

**Uithuizen**



## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
  - b. grondgebonden agrarische bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf';
  - c. een kwekerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kwekerij';
  - d. bedrijfswoningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. kleinschalige duurzame energiewinning;
  - f. nutsvoorzieningen;
  - g. wegen en paden;
  - h. water;
- met de daarbijbehorende:
- i. terreinen;
  - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 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 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf - kwekerij';
- b. per aanduidingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
- c. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. het aantal bedrijfswoningen zal niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kwekerij';
- 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 detailhandelsfunctie in pandig wordt uitgeoefend;
- c. de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 120 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf bedraagt.

## **Artikel 6      Bedrijventerrein**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- c. een gemeentewerf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf';
- d. handel en productie van strovezel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel en productie van strovezel';
- e. perifere detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- f. een bouwmarkt, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt';
- g. productiegebonden detailhandel;
- h. bedrijfswoningen;

en mede bestemd voor:

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

- m. een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, met de daarbijbehorende detailhandel in weggebonden artikelen, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. gebouwen en overkappingen;
- p. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **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. het aantal bedrijfswoningen zal niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- 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.

#### 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 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;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag ter plaatse van de aanduiding 'antennemast', een antennemast worden gebouwd met een bouwhoogte van 25,00 m.

#### 6.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel anders dan:
  1. een bouwmarkt, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt';
  2. detailhandel in motorbrandstoffen en weggebonden artikelen, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
  3. productiegebonden detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte groter dan 60 m<sup>2</sup> per bedrijf;
  4. perifere detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', in welke geval de verkoopvloeroppervlakte voor perifere detailhandel maximaal 1500 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' ten behoeve van bedrijven anders dan de bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' ten behoeve van bedrijven anders dan de bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2.

#### 6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.3 sub d in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en

invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere dan de toegestane categorie, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;

- b. het bepaalde in lid 6.3 sub e in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere dan de toegestane categorie, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben.

## **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt', 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf' of 'specifieke vorm van bedrijf - handel en productie van strovezel' wordt verwijderd, indien de betreffende bedrijfsfunctie is beëindigd.

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

### **17.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. het wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
  1. aan-huis-verbonden beroepen;
  2. beroepen en bedrijven genoemd in bijlage 2 en/of logiesverstrekking;
  3. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

waarbij het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van het hoofdgebouw wordt nagestreefd;

en in beperkte mate voor:

- b. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
  - d. gebouwen en overkappingen;
  - e. overige bouwwerken.

### **17.2      Bouwregels**

#### *17.2.1   Gebouwen en overkappingen*

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

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen;
- c. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bestaande nokrichting zal worden aangehouden;
- d. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 300 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- f. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling zal ten hoogste de bestaande goothoogte, bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- g. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 8,00 m bedragen.

#### *17.2.2   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.

### 17.3 Afwijken van de bouwregels

#### 17.3.1 Bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.2 sub 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.

- a. het bepaalde in lid 17.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd; mits:
1. er geen wijziging optreedt in de bestaande hoofdvorm van het hoofdgebouw en de bestaande nokrichting wordt aangehouden;
  2. de huidige situering van het hoofdgebouw belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd ten gunste van een goed woon- en leefklimaat, al dan niet vanwege stedenbouwkundige redenen;
  3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie; het bebouwingsbeeld; de woonsituatie; de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. bepaalde in lid 17.2.1 sub f in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen; bijgebouwen en overkappingen per woning mag worden vergroot tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup> mits deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de bestemmingsvlakken die ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)';

### 17.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logiesverstrekking voor recreatieve bewoning in de bedrijfswoning op de wijze van bed and breakfast ten behoeve waarvan maximaal twee kamers worden ingericht voor ten hoogste vier logiesgasten;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van:
  1. een aan-huis-verbonden beroep;

2. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dat is genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, zodanig dat:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel;
  2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. er vergunningplichtige activiteiten op grond van Wet Milieubeheer plaatsvinden;
  4. andere dan de gebruiker van de woning het aan-huis-verbonden beroep uitoefenen;
  5. detailhandel plaatsvindt, behoudens een beperkte verkoop in het klein;
  6. afbreuk wordt gedaan aan de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
  7. parkeren niet op het eigen erf plaatsvindt;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

## **17.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *17.5.1 Vergunningplicht*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het (deels) slopen van het hoofdgebouw.

### *17.5.2 Uitzondering*

Het bepaalde in lid 17.5.1 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.

### *17.5.3 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van een hoofdgebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

## **Artikel 18      Woongebied**

### **18.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep;
  - b. het wonen in combinatie met zorgvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
  - c. bijzondere woonvormen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm';
  - d. een atelier, ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
  - e. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, alsmede bestaande bedrijven uit een hogere categorie dan 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
  - f. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
  - g. horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
  - h. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
  - i. een kwekerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kwekerij';
  - j. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
  - k. groenvoorzieningen;
  - l. speelvoorzieningen;
  - m. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
  - n. parkeervoorzieningen;
  - o. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- p. tuinen, erven en terreinen;
  - q. gebouwen en overkappingen;
  - r. overige bouwwerken.

### **18.2      Bouwregels**

#### *18.2.1      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.

#### *18.2.2      Hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen*

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

- a. de hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' zal het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste

- het in de aanduiding aangegeven aantal bedragen;
- c. het aantal woningen zal niet meer bedragen dan het bestaande aantal, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het in de aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum geldt;
  - d. gestapelde woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
  - e. de hoofdgebouwen zullen ten hoogste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd tot een diepte van ten hoogste 20,00 m, tenzij:
    - 1. de de bestaande diepte meer bedraagt, de bestaande diepte van het hoofdgebouw als maximum geldt;
    - 2. het gronden betreft ter plaatse de aanduiding 'gevellijn', in welk geval de voorgevel van een hoofdgebouw voor ten minste 70% in de aangegeven gevellijn zal worden gebouwd;
  - f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal niet meer dan 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
  - g. de goothoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 3,50 m bedragen, tenzij:
    - 1. ter plaatse de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven, in welk geval de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum geldt;
    - 2. de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
  - h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
  - i. een gebouw zal zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° bedraagt, tenzij :
    - 1. ter plaatse de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' is aangegeven, in welk geval de dakhelling respectievelijk minimaal en maximaal het in de aanduiding aangegeven aantal graden bedraagt;
    - 2. de bestaande dakhelling minder is dan wel een gebouw (deels) is voorzien van een plat dak, in welk geval de bestaande dakvorm geldt;
  - j. in afwijking van het bepaalde onder f, g en h mag ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' de bouwhoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan de ter plaatse aangegeven aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

### 18.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'atelier', 'bedrijf', 'detailhandel', 'horeca', 'kantoor', 'maatschappelijk' en 'specifieke vorm van bedrijf - kwekerij';
- b. de bedrijfsgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kwekerij' bestaande kassen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- c. de oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen zal met niet meer dan 10% worden vergroot;

- d. de goothoogte zal niet meer bedragen dan de goothoogte van het bestaande bedrijfsgebouw;
- e. de bouwhoogte zal niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het bestaande bedrijfsgebouw.

#### *18.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen bijgebouwen en overkappingen bij woningen 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 buiten het bouwvlak 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.

#### *18.2.5 Garageboxen*

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- b. de bouwhoogte van een garagebox zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

#### *18.2.6 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.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *18.3.1 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 18.2.2 sub c 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 18.2.2 sub f in die zin dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 18.2.2 sub g in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 7,00 m;
- d. het bepaalde in lid 18.2.2 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 18.2.4 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;
  4. met ten hoogste 13 m<sup>2</sup> per woning of wooneenheid in het geval het bijgebouwen bij woon(zorg)complexen betreft;
- f. het bepaalde in lid 18.2.4 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 18.2.4 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 18.2.6 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.

### 18.3.2 Saneringsregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 18.2.4 sub a 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>, per bestemmingsvlak 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 18.2.4 sub a 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>, per bestemmingsvlak 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 18.2.4 sub a in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van 1000 m<sup>2</sup> of groter, meer is dan 100 m<sup>2</sup>, per bestemmingsvlak 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.

#### **18.4 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 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:
1. een aan-huis-verbonden beroep;
  2. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, alsmede bestaande bedrijven uit een hogere categorie dan 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
  3. horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
  4. kwekerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kwekerij';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat:
1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel;
  2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. er vergunningplichtige activiteiten op grond van Wet Milieubeheer plaatsvinden;
  4. andere dan de gebruiker van de woning het aan-huis-verbonden beroep uitoefenen;
  5. detailhandel plaatsvindt, behoudens een beperkte verkoop in het klein;
  6. afbreuk wordt gedaan aan de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
  7. parkeren niet op het eigen erf plaatsvindt;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- f. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' voor minder

dan 80% van de oppervlakte van het aanduidingsvlak voor groenvoorzieningen waaronder begrepen sierbestrating, fiets- en/of voetpaden, waterpartijen, speelvoorzieningen en dergelijke.

### **18.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het bepaalde in lid 18.4 sub c in die zin dat de gebouwen worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf die zijn genoemd in bijlage 2, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van Wet Milieubeheer plaatsvinden;
- d. de gebruiker van de woning het aan-huis-verbonden bedrijf uitoefent;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens een beperkte verkoop in het klein;
- f. geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
- g. parkeren op het eigen erf plaatsvindt.



### Hoofdstuk 3    ALGEMENE REGELS

#### Artikel 26    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 op bestaande masten (site-saring) of bestaande bouwwerken, zoals windmolens, hoogspanningsmasten, gebouwen kunnen worden geplaatst;
  2. aangetoond is dat de gevraagde locatie het meest effectief is in verband met dekking en capaciteit;
  3. bij de plaatsing zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande verticale hoge elementen, zoals gebouwen of masten, waarbij de voorkeur uitgaat naar plaatsing op een bedrijventerrein en/of in de nabijheid van infrastructuur (bijvoorbeeld bij knooppunten van wegen, viaducten, bruggen en dergelijke);
  4. bij de plaatsing rekening wordt gehouden met een goede bereikbaarheid en landschappelijke inpasbaarheid;
  5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

