

Warffum

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. kwekerijen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kwekerij';
- c. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

- i. terreinen;
- j. gebouwen en overkappingen;
- k. 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 bedrijf - kwekerij' en ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- 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 opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- b. 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;
- c. detailhandel, anders dan wanneer deze is aan te merken als direct voortvloeiend uit de activiteiten van een kwekerijbedrijf en daaraan ondergeschikt is;
- d. het gebruik van de gronden voor houtteelt, boomteelt en/of fruitteelt in boomgaarden, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kwekerij'.

Artikel 6 Bos**6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. boom- en struikbeplanting;
 - b. andere groenvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. sloten;
 - d. paden;
 - e. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- f. gebouwen
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels**6.2.1 Gebouwen en overkappingen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 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 3,00 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het bepaalde in lid 6.2.1 in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'sport' een aan de sport, de recreatie en/of educatie gerelateerd gebouw of overkapping wordt gebouwd, mits:

- a. de inhoud niet meer dan 75 m² bedraagt;
- b. de goothoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 5,50 m bedraagt.

Artikel 14 Woongebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep;
 - b. 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';
 - c. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- i. tuinen, erven en terreinen;
 - j. gebouwen en overkappingen;
 - k. overige bouwwerken.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 60% bedragen, tenzij:
 1. het bestaande percentage hoger is, in welk geval het bestaande percentage als maximum geldt;
 2. de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)', in welk geval de gezamenlijke oppervlakte niet meer zal bedragen dan de in de aanduiding aangegeven maximum oppervlakte, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt.

14.2.2 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. 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. 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;
 2. de bestaande diepte meer bedraagt, in welk geval de bestaande diepte van het hoofdgebouw als maximum geldt;
- e. 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;
- f. 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;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 9,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
- h. 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.

14.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en 'detailhandel';
- b. de oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen zal niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. de goothoogte zal niet meer bedragen dan de goothoogte van het bestaande bedrijfsgebouw;
- d. de bouwhoogte zal niet meer bedragen dan de goothoogte van het bestaande bedrijfsgebouw.

14.2.4 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 m² 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.

14.2.5 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.

14.2.6 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

14.2.7 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.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 14.2.2 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. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;

- b. het bepaalde in lid 14.2.2 sub f in die zin dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 14.2.2 sub g in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 7,00 m;
- d. het bepaalde in lid 14.2.2 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 14.2.4 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 m²;
 - 2. tot ten hoogste 80 m² indien het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt;
 - 3. tot ten hoogste 100 m² indien het bouwperceel 1000 m² of meer bedraagt;
 - 4. met ten hoogste 13 m² per woning of wooneenheid in het geval het bijgebouwen bij woon(zorg)complexen betreft;
- f. het bepaalde in lid 14.2.4 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 m² per hoofdgebouw bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 3,00 m bedraagt;
- g. het bepaalde in lid 14.2.4 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;
 - 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. het bepaalde in lid 14.2.7 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.

14.3.2 Saneringsregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 14.2.4 sub a in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel kleiner dan 500 m², meer is dan 70 m², 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 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- b. het bepaalde in lid 14.2.4 sub a in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van 500 m² of groter, meer is dan 80 m², 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 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. het bepaalde in lid 14.2.4 sub a in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van 1000 m² of groter, meer is dan 100 m², 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 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

14.4 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';
- 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 m²;
 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.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het bepaalde in lid 14.4 sub b 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 m²;
- 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 22 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 m³ bedraagt;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, 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. bij de plaatsing zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande hoge elementen, zoals gebouwen of masten;
 2. bij de plaatsing rekening wordt gehouden met een goede bereikbaarheid en landschappelijke inpasbaarheid;
 3. de noodzaak van de plaatsing wordt aangetoond, waarbij het principe geldt dat er voorkeur bestaat voor de plaatsing voor één grote antenne boven meerdere kleine antennes (benutten van elkaars opstelpunten) alsmede de voorkeur voor plaatsing in stedelijk gebied;
 4. aangetoond is dat er geen onevenredige schade wordt gedaan aan de veiligheid en de gezondheid;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.