

Ruimtelijkeplannen.nl

Bestemmingsplannen

- Farmsumerpoort - Farmsumerhaven**
 planstatus : vastgesteld 2017-07-20 ↓
 identificatie : NL.IMRO.0010.19BP-VG01
 type plan : bestemmingsplan
 naam overheid : Gemeente Delfzijl
 ondergrond : groepschakel basiskaart (GBK) (2015-06-18)
 IMRO-versie : IMRO2012

Zoom naar het hele plan

Detailinformatie locatie

- Enkelbestemming Wonen - 2C**
 Bestemd voor: **wonen**
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4**
 Bestemd voor: **waarde**
- Bouwvlak bouwvlak**
- Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie**
 Artikelnummer: 26.1
 Gebiedsaanduiding groep: geluidzone

Verstelingsbesluit

- reeds**
- toelichting**
- bilage**
- bilage**

Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan

dossier waarom dit plan is opgenomen ↓

dossier **NL.IMRO.0010.19BP**

Status van dit dossier: geheel onherroepelijk in werking ↓

overige plannen op deze locatie ↓

Ruimtelijkeplannen.nl

Bestemmingsplannen

Farmsumerpoort - Farmsumerhaven

- planstatus : vastgesteld 2017-07-20
- identificatie : NL.IMRO.0010.19BP-VG01
- type plan : bestemmingsplan
- naam overheid : Gemeente Oerfijl
- ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK) (2015-06-18)
- IMRO-versie : IMRO2012

Zoom naar het hele plan

- Detailinformatie locatie
- Enkelbestemming Wonen - 3C
- Bestemd voor: **wonen** **Toon in kaart**
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4
- Bestemd voor: **waardg**
- Bouwvlak bouwvlak
- Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie
- Artikelnummer: 26.1
- Gebiedsaanduiding groep: geluidzone
- NL.IMRO.0010.19BP-VG01_26.1 geluidzone-industrie
- bekendmaking van dit plan
- Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden
- bilagen en verwijzingen in dit plan
- vaststellingsbesluit
- reeds toeelichting
- bilage
- bilage
- plannen die een relatie hebben met dit plan
- Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan
- dossier waarin dit plan is opgenomen
- dossier NL.IMRO.0010.19BP
- Status van dit dossier: geheel onherroepelijk in werking
- overige plannen op deze locatie

Hogeland:

Borgweg

Awaterings

Rondeboslaan

Hoofweg

20 m 100 ft

Ruimtelijkeplannen.nl

Bestemmingsplannen

- Farmsumerpoort - Farmsumerhaven
plandatum : vastgesteld 2017-07-20
identificatie : NL.IMRO.0010.19BP-VG01
type plan : bestemmingsplan
naam overheid : Gemeente Delfzijl
ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK) (2015-06-18)
IMRO-versie : IMRO03012
- Zoom naar het hele plan
- Perzinformatie locatie
- Bestelbestemming Wonen - 2C
Bestemd voor: **WONEN**
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4
Bestemd voor: **waarde**
- Bouwwijk bouwvlak**
Geb. Toon in kaart
Artikelnummer: 26.1
Gebiedsomschrijving: geluidzone
- NL.IMRO.0010.19BP-VG01_26.1_geluidzone-industrie
bestemming van dit plan
Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden
- bijlagen en verwijzingen in dit plan
vaststellingsbesluit
reuzels
toelichting
bijlaag
bijlage
- plannen die een relatie hebben met dit plan
Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan
- docuor waarin dit plan is opgenomen
dossier: NL.IMRO.0010.19BP
- Status van dit dossier: geheel onterrempelijk in werking
- overige plannen op deze locatie

Ruimtelijkeplannen.nl

Bestemmingsplannen

Examinatiepunt - Farmsumerhaven

planstatus : vastgesteld 2017-07-20
 identificatie : NL.IMRO.0010.198P-VG01
 type plan : bestemmingsplan
 naam overheid : Gemeente Delfzijl
 ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK) (2015-06-18)
 IMRO-versie : IMRO2012

[Zoom naar het hele plan](#)

Verkleinen

Zoom naar het hele plan

Detailinformatie locatie

- Enkebestemming Wonen - 2C
- Bestemd voor: wonen
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4
- Bestemd voor: waarde
- Bouwvlak bouwvlak
- Gebiedsaanduiding gebiedszone-industrie
- Artikelnummer: 26.1 [Toon in kaart](#)
- Gebiedsaanduiding groen gebiedszone
- 7_MLIMRO.0010.198P-VG01_26.1_geluidzone-industrie
- bekendmaking van dit plan
- Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden
- bijlagen en verwijzingen in dit plan
- vaststellingsbesluit
- rechts
- voelichting
- bilans
- bilans
- plannen die een relatie hebben met dit plan
- Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan
- dossier waarin dit plan is opgenomen
- dossier NL.IMRO.0010.198P
- Status van dit dossier: geheel onherroepelijk in werking
- overige plannen op deze locatie

Bestemmingsplannen

- Farmsumerpoort - Farmsumerhaven**
 - planstatus : vastgesteld 2017-07-20
 - identificatie : NL.IMRO.0010.19BP-VG01
 - type plan : bestemmingsplan
 - naam overheid : Gemeente Delfzijl
 - ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK) (2015-06-18)
 - IMRO-versie : IMRO2012
- Enkelbestemming Tuin**
 - Bestemd voor: **WUB**
 - Bestemd voor: **waarde**
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4**
 - Bestemd voor: **waarde**
- Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie**
 - Artikelnummer: 26.1
 - Gebiedsaanduiding groep: geluidzone
 - NL.IMRO.0010.19BP-VG01_26.1_geluidzone-industrie
- bekendmaking van dit plan**
 - Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden
 - [Bijlagen en verwijzingen in dit plan](#)
- vaststellingsbesluit**
 - [reeds](#)
 - [toelichting](#)
 - [bilage](#)
 - [bilage](#)
- plannen die een relatie hebben met dit plan**
 - Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan
- dossier waarin dit plan is opgenomen**
 - [dossier NL.IMRO.0010.19BP](#)
- Status van dit dossier: geheel onherroepelijk in werking**
 - [overige plannen op deze locatie](#)

[Zoom naar het hele plan](#)

Detailinformatie locatie

Zoekvenster

20 m / 100 ft

REGELS

Plan: Farmsumerpoort - Farmsumerhaven
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0010.19BP-VG01

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

Artikel 5 Bedrijventerrein - 1A

Artikel 6 Bedrijventerrein - 1B

Artikel 7 Bedrijventerrein - 1C

Artikel 8 Bedrijventerrein - 1D

Artikel 9 Bedrijventerrein - 1E

Artikel 10 Groen

Artikel 11 Tuin

Artikel 12 Verkeer

Artikel 13 Verkeer - Laad- en loswal

Artikel 14 Water

Artikel 15 Water - Vaarweg

Artikel 16 Wonen - 1D

Artikel 17 Wonen - 2C

Artikel 18 Leiding - Gas

Artikel 19 Leiding - Riool

Artikel 20 Waarde - Archeologie 2

Artikel 21 Waarde - Archeologie 4

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 23 Anti-dubbeltelregel

Artikel 24 Algemene bouwregels

Artikel 25 Algemene gebruiksregels

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

Artikel 28 Overige regels

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 29 Overgangsrecht

Artikel 30 Slotregel

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Farmsumerpoort - Farmsumerhaven met identificatienummer NL.IMRO.0010.19BP-VG01 van de gemeente Delfzijl;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.4 archeologisch deskundige:

een afgestudeerd archeoloog met kennis van en ervaring in het Noord-Nederlandse kustgebied;

1.5 archeologisch onderzoek:

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

1.6 archeologisch onderzoeksgebied:

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

1.7 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;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bed and breakfast:

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

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

een gebouw, dat ruimtelijk zowel als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.20 bouwwerk:

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

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, 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;

1.22 dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.23 erotische getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van het gebruik ter plaatse verstrekken van

alcoholische en niet-alcoholische dranken. Hoewel niet horeca in strikte zin betreffend, vallen onder dit begrip tevens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.24 gebouw:

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

1.25 geluidsgevoelige objecten:

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

1.26 geluidsbelasting:

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

1.27 geluidsgevoelige functies:

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

1.28 geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

1.29 gezoneerd industrieterrein:

terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;

1.30 hoofdgebouw:

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

1.31 horecabedrijf en/of instelling:

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

1.32 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.33 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde.

één en ander voor zover deze onderkomens en/of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.34 kantoor:

een ruimte, of bij elkaar behorende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening;

1.35 kwetsbaar object:

een kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.36 laad- en loswal:

een verharde oeverstrook aan de vaarweg, geschikt en bestemd voor het laden en lossen van schepen;

1.37 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van overheidsdienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.38 mest- en/of organische (bij)productvergisting:

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën waarbij methaangas vrijkomt. Dit methaangas wordt gebruikt om een warmte-kracht-koppeling installatie aan te drijven. Dit is een speciale motor die methaangas als brandstof heeft en die een generator aandrijft. De verkregen elektriciteit wordt gebruikt op het eigen bedrijf en geleverd aan het net;

1.39 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;

1.40 normaal onderhoud (archeologie):

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

1.41 overkapping:

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

1.42 peil:

indien op het land wordt gebouwd:

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

indien in het water wordt gebouwd:

- het Normaal Amsterdams Peil;

1.43 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;

1.44 prostitutie:

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

1.45 prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht.

Onder een prostitutiebedrijf worden in elk geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 risicogevoelig bouwwerk cq. object

een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

1.47 risicovolle inrichting:

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

1.48 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.49 volumineuze detailhandel:

detailhandel die qua volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed inpasbaar is in de bestaande winkelcentra, waaronder onder andere worden begrepen:

1. detailhandel in brandbare of explosiegevaarlijke stoffen;
2. detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, keukens, badkamers, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, tuincentra, ruitersportartikelen, fietsen;

1.50 voorgevelrooilijn:

een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw voor zover op dat deel van de openbare weg voorgevels zijn gericht;

1.51 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.52 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.53 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 bouwhoogte van een hijsinstallatie c.q. hijskraan:

vanaf het peil tot aan het hoogste vaste punt van de installatie.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 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.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. dagrecreatief medegebruik;
- c. ecologisch medegebruik;
- d. wegen, paden en verhardingen;
- e. waterlopen en andere wateren;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- g. waterstaatkundige voorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

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

11.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 11.2.1 voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel van op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de breedte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4,00 m, mits de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 300 m² bedraagt ;
- b. lid 11.2.1 voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:
 1. 3,00 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd,
 2. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal tenminste 1,00 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is, dan wel;
 3. de goothoogte zal ten hoogste 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 4. de bouwhoogte zal ten hoogste 6,00 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer dan 70 m² mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
 6. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 7. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is;
 8. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 300 m² bedragen.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;

met daaraan ondergeschikt:

- b. parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m², tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
 3. het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 4. de activiteiten vergunning- of meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 5. de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 6. de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 7. de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 8. reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- d. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor recreatief medegebruik, waaronder begrepen het houden van een bed & breakfast.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 16.5 onder e in die zin dat gebouwen, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:
 1. de bedrijvigheid gekoppeld is aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt is;
 2. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m² zal bedragen;
 3. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
 4. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 5. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
 6. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 17 Wonen - 2C

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2C' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

17.2.2 Woonhuizen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- c. een hoofdgebouw zal binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één, of in geval van hoekpercelen meerdere, gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) of een word(t)(en) gebouwd;
- d. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 2;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens zal tenminste 3,00 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte zal ten hoogste 6,00 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. de dakhelling zal tenminste 30° en ten hoogste 60° bedragen, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt.

17.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens zal tenminste 1,00 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte zal ten hoogste 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte zal ten hoogste 6,00 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 70 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens zal ten hoogste 1,00 m en daarachter ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1,00 m of minder uit de perceelsgrens ten hoogste 1,00 m bedraagt.

17.3 Nadere eisen

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

17.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van

- a. het bepaalde in lid 17.2.3 onder a ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 17.2.3 onder a voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4,00 m, mits de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 300 m² bedraagt;
- c. het bepaalde in lid 17.2.3 onder c ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel.

17.5 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 een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 3. het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 4. de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 5. de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 6. de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 7. de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 8. reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- d. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor recreatief medegebruik, waaronder begrepen het houden van een bed & breakfast.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.5 onder e in die zin dat gebouwen, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:

- a. de bedrijvigheid gekoppeld is aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt is;
- b. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m² zal bedragen;
- c. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 18 Leiding - Gas

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ondergrondse hoge druk gastransportleidingen met de daarbij behorende belemmeringsstrook;

met de daarbijbehorende:

- b. veiligheidszones;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Voorrangsregel

De regels van dit artikel hebben voorrang boven de andere daar voorkomende dubbelbestemmingen.

18.2.2 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een hoofdgastransportleiding.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

18.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,40 m;
- 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.

20.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- 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.

20.4.3 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.

20.4.4 Advies archeologisch deskundige

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 4

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- het behoud van de archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,45 m wordt geroerd, tenzij het betreft:

- a. bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 200 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m² ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en).

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.2, 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, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

21.3.2 Advies archeologisch deskundige

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

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

21.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 200 m², 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 over een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,45 m;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van waterlopen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,45 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.

21.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 21.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- 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.

21.4.3 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.

21.4.4 Advies archeologisch deskundige

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de regionale waterkering met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de dubbelbestemming. Deze bepaling is niet van toepassing op bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een reclamemast zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 22.2.1 in die zin dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie;
 2. na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering.

22.4 Specifieke gebruiksregels

Tot strijdig gebruik van de gronden wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanbrengen van grasmat schadelijke beplanting, waaronder het planten van bomen en struiken.

22.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

22.5.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het dempen en graven van waterlopen;
- c. het verwijderen en aanbrengen van verhardingen, waaronder de wegen en paden.

22.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 22.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

22.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 23 Anti-dubbelregel

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

Artikel 24 Algemene bouwregels

24.1 Overschrijding bestemmings- en aanduidingsgrenzen

De bestemmings- en aanduidingsgrenzen mogen in afwijking van het plan en de bestemmingen in deze regels, uitsluitend worden overschreden door:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
- b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- c. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
- d. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

mits:

1. de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend.

Artikel 25 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en horecaterreinen en/of standplaatsen voor detailhandel, indien die activiteiten een aaneengesloten periode van meer dan 14 dagen omvatten.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 geluidzone - industrie

De functie van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op geluidsgevoelige objecten.

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het realiseren van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 Wet geluidhinder niet toegestaan, zonder dat is aangetoond dat voor wat betreft de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein kan worden voldaan aan de bij de geluidzone vastgestelde hogere grenswaarden dan wel de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

26.2 overige zone - gezoneerd industrieterrein

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' zijn de gronden aangewezen als gezoneerd industrieterrein.

26.3 veiligheidszone

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' gelden de volgende regels.

26.3.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) mogen op/in deze gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

26.3.2 Afwijken van de bouwregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.3.1 in die zin dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:

- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

26.3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

26.3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.3.3 in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt als beperkt kwetsbaar object, mits:

- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

26.3.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd;
- b. de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone' voor een risicovolle inrichting wordt gewijzigd (verkleind), mits:
 1. voor de risicovolle inrichting een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend of gewijzigd;
 2. de ligging van de zone is afgestemd op de met deze vergunning corresponderende veiligheidsafstand ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 3. zich binnen de gewijzigde zone geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden.

26.4 vrijwaringszone - vaarweg

De voor 'vrijwaringszone - vaarweg' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen (dubbel)bestemmingen, mede aangewezen voor een vrijwaringszone voor de beroepsvaart.

26.4.1 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) mogen op/in deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van bestaande bouwwerken.

26.4.2 Afwijken van de bouwregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.4.1 in die zin dat bouwwerken worden gebouwd, mits:

- uit onderzoek is gebleken dat het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, geen nadelige invloed heeft op de scheepvaart op de aangrenzende waterweg.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijkingsregel niet geldt voor reclamemasten;

- b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bouwregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bouwregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 - 1. de hoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 28 Overige regels

28.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 1 en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 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 voor het bouwen, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning voor het bouwen geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 29.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid 29.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 29.1 sub 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 overgangsbepalingen van dat plan.

29.2 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 lid 29.2 sub 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 lid 29.2 sub a, na de 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. Lid 29.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het

bestemmingsplan Farmsumerpoort - Farmsumerhaven

van de gemeente Delfzijl .

Behorend bij het besluit van 20 juli 2017.