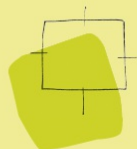


bestemmingsplan  
Eekwerdermeedenweg 3 Wirdum  
vastgesteld



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



bestemmingsplan Regels

## **Eekwerdermeedenweg 3 Wirdum**

vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Bedrijf	15
Artikel 4	Recreatie	19
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	21
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 9	Overige regels	29
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>31</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	31
Artikel 11	Slotregel	33

bestemmingsplan Eekwerdermeedenweg 3 Wirdum

## **Regels**

bestemmingsplan Eekwerdermeedenweg 3 Wirdum

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

Het bestemmingsplan Eekwerdermeedenweg 3 Wirdum met identificatienummer NL.IMRO.1979.65BP-VG01 van de gemeente Eemsdelta;

#### 1.2 bestemmingsplan:

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

#### 1.3 aanduiding:

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

#### 1.4 aan- en uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

#### 1.5 aanduiding:

en 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;

#### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.7 agrarisch bedrijf:

bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, houtteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren, met inbegrip van een productiegerichte paardenhouderij;

#### 1.8 bebouwing:

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

#### 1.9 bed and breakfast:

een kleinschalige, aan de woonfunctie en/of maatschappelijke functie ondergeschikte, recreatieve verblijfsvoorziening voor uitsluitend logies en ontbijt;

#### 1.10 bedrijf:

inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, handel, vervoer of nijverheid;

#### 1.11 bedrijfswoning:

woning die gezien ligging en functie bedoeld is voor de huisvesting van personen wier aanwezigheid, gelet op de bestemming van een gebouw of een terrein, noodzakelijk is;

#### 1.12 bestaande:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;

2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of een andere planologische toestemming;

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.15 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

**1.16 bouwen:**

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

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.19 bouwwerk:**

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

**1.20 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden en uitstallen van goederen met het oog op de verkoop van die goederen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.21 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

**1.22 erfinrichtingsplan:**

een plan waarin met toepassing van de maatwerkmethode in overleg met het betrokken bedrijf de omvang, situering en ruimtelijke inrichting van het bouwperceel en de landschappelijke inpassing van de bebouwing en opslagvoorzieningen of andere voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, zijn vastgelegd;

**1.23 evenement:**

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve, of een daarmee te gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke; een plan waarin met toepassing van de maatwerkmethode in overleg met het betrokken bedrijf de omvang, situering en ruimtelijke inrichting van het bouwperceel en de landschappelijke inpassing van de bebouwing en opslagvoorzieningen of andere voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, zijn vastgelegd;

**1.24 gebouw:**

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

**1.25 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

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

**1.26 gevel:**

een (deel van een) buitenmuur van een gebouw;

**1.27 hoofdgebouw:**

gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.28 huishouden:**

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen;

**1.29 kampeermiddel:**

een onderkomen dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder plaatsgebonden karakter;

**1.30 maatwerkmethode:**

methode van overleg via keukentafelgesprekken met als doel om op bedrijfsniveau overeenstemming te bereiken over omvang, situering en inrichting van het bouwperceel;

**1.31 manege:**

een bedrijf waarin de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructies aan derden met het oog op recreatief gebruik van paarden/pony's en het bieden van huisvesting aan die paarden/pony's;

**1.32 nutsvoorziening:**

een voorziening voor de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie en voor soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten worden begrepen. Onder nutsvoorzieningen worden ook begrepen bouwwerken voor koude- en warmteopslag, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor en containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen van openbaar nut;

**1.33 paardrijbak:**

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

**1.34 peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;
- d. een door of namens het bevoegd gezag aan te wijzen peil;

**1.35 permanente bewoning:**

gebruik van een recreatiewoning als feitelijk hoofdverblijf;

**1.36 recreatiewoning:**

een woonverblijf bestemd voor recreatief gebruik door gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.37 risicovolle inrichting:**

een inrichting bij welke een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een veiligheidsafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

**1.38 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 een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.39 tijdelijke werknemers:**

werknemers die seizoenswerk verrichten of werkzaam zijn bij een tijdelijk (bouw)project en die hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.40 tuin:**

grond die niet tot het erf behoort, maar wel deel uitmaakt van de woonomgeving en is ingericht als sier- of gebruikstuin, inclusief de op deze grond aanwezige afscheidingen;

**1.41 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, niet zijnde een uitbouw, of, indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen buitenmuur die het meest in het oog springt als voorzijde van een gebouw;

**1.42 windturbine:**

door wind aangedreven molen die wordt gebruikt voor de productie van elektriciteit;

**1.43 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van:

- één afzonderlijk huishouden, samen met maximaal drie personen geen deel uitmakend van dit

## bestemmingsplan Eekwerdermeedenweg 3 Wirdum

- huishouden, of;
- maximaal vier personen geen huishouden vormend.



## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1    de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2    de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3    de inhoud van een bouwwerk:**

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

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

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

### **2.5    de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6    de bouwhoogte van een reclamemast:**

vanaf het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het aansluitende afgewerkte terrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau van het afgewerkte terrein dat direct aansluit op de dichtstbijzijnde weg als bedoeld in de Wegenverkeerswet 1994;

### **2.7    de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwhoogte, dan wel de bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande bedrijven;
- b. bedrijven behorend tot de milieucategorieën 1 en 2, alsmede behorend tot categorie 3.1 voor zover naar aard en invloed op de omgeving met de categorieën 1 en 2 gelijk te stellen bedrijvigheid van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de VNG (zie Bijlage 1 Staat van bedrijven);
- c. een windturbine, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';

met de daarbij behorende:

- d. bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen;
- e. tuinen en erven, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voormalige boerderij' dient de bestaande maatvoering, die bepaald wordt door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, te worden gehandhaafd, behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
- b. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voormalige boerderij' is de woonfunctie beperkt tot het hoofdgebouw van de voormalige boerderij.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter, met uitzondering van de bouwhoogte van reclamemasten, die ten hoogste 6 meter mag bedragen;
- b. de ashoogte van windturbines bedraagt niet meer dan 15 meter en de wieklengte bedraagt niet meer dan twee derde van de ashoogte.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2:

- a. voor het vergroten van de vrijgekomen gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalige boerderij' met maximaal 20% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, mits aan de ruimtelijke kenmerken van de gebouwen geen afbreuk wordt gedaan;
- b. om de gebouwen van bedrijven, voor zover deze niet zijn gevestigd in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, uit te breiden met meer dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, mits:
  1. is aangetoond dat redelijkerwijs niet op een andere locatie dan waar het bedrijf is gevestigd, in de ruimtebehoefte kan worden voorzien, en;
  2. een erfinrichtingsplan met toepassing van de maatwerkmethode is opgesteld onder begeleiding van een onafhankelijke of een door het college van burgemeester en wethouders aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur; het gebruik van de

- bebouwing en de voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, is uitsluitend toegestaan indien:
- de bebouwing en de voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, overeenkomstig het erfinrichtingsplan zijn gebouwd en/of aangelegd en;
  - de erfbeplanting is aangelegd en instandgehouden conform het erfinrichtingsplan;
3. rekening is gehouden met:
- de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
  - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
  - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
  - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden, en;
  - het aspect nachtelijke lichtuitstraling;
- c. om een of meer nieuwe, bij een hoofdgebouw behorende bijbehorende bouwwerken op te richten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalige boerderij', mits:
1. de nieuwe bijbehorende bouwwerken dienen ter vervanging van de te amoveren ontsierende bijbehorende bouwwerken, en;
  2. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met niet meer dan 20% kan toenemen, en;
  3. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bijbehorende bouwwerken passen in het aanwezige bebouwingsbeeld;
- d. om de vrijgekomen gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalige boerderij' met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen te vergroten, mits:
1. een erfinrichtingsplan met toepassing van de maatwerkmethode is opgesteld onder begeleiding van een onafhankelijke of een door het college van burgemeester en wethouders aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur; het gebruik van de bebouwing en de voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, is uitsluitend toegestaan indien:
    - de bebouwing en de voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, overeenkomstig het erfinrichtingsplan zijn gebouwd en/of aangelegd en;
    - de erfbeplanting is aangelegd en instandgehouden conform het erfinrichtingsplan;
  2. rekening is gehouden met:
    - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
    - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
    - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
    - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden, en;
    - het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen voor detailhandel, met uitzondering van het aanbieden en verkopen van ambachtelijke agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten op een vloeroppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup>;
- b. de buitenopslag van materialen en goederen anders dan ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- d. het gebruik van de gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatieve doeleinden en/of horeca;
- e. het gebruik van de gebouwen voor bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;
- f. het gebruik van gronden als paardrijbak.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Specifieke gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.4 sub d voor een bed and breakfast, mits:
  1. het aantal kamers ten behoeve van bed and breakfast maximaal drie bedraagt, voor ten hoogste zes personen in totaal;
  2. parkeren op eigen erf plaatsvindt.

### **3.5.2 Gebruik na agrarische bedrijfsbeëindiging**

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gebruik na agrarische bedrijfsbeëindiging, voor zover het betreft agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven, ten behoeve van:
  1. wonen;
  2. aan het landelijke gebied gebonden niet-agrarische bedrijven;
  3. sociale, culturele, medische en educatieve voorzieningen;
  4. recreatieve functies in de vorm van groepsaccommodaties, hotels en/of pensions;
  5. maneges en pensionstallen;
  6. opslag van caravans en daarmee vergelijkbare kampeermiddelen.
- b. Aan deze afwijking, zijn de volgende voorwaarden verbonden:
  1. de activiteiten genoemd onder 3.5.2 sub a, 2 tot en met 7, zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
  2. het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf mag niet meer dan één bedragen;
  3. de activiteiten genoemd onder 3.5.2 sub a, 2 tot en met 7, dienen plaats te vinden binnen de gebouwen;
  4. de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw;
  5. de bestaande maatvoering, die wordt bepaald door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd, behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
  6. gestreefd dient te worden naar het afbreken van landschappelijk verstorende bebouwing;
  7. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
  8. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
  9. er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
  10. er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan;
  11. detailhandel, anders dan ambachtelijke, agrarische of aan de agrarische sector gelieerde producten, is uitdrukkelijk uitgesloten; de bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel dient beperkt te blijven tot maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  12. de opslag van materialen of goederen op het terrein, anders dan voor het verwezenlijken van de bestemming, is uitgesloten;
  13. de vestiging van maneges is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van kernen.



## **Artikel 4 Recreatie**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal vijf recreatiewoningen ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodatie, gastenkamers en logies en ontbijt;

met de daarbij behorende:

- b. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalige voorzieningen;
- c. tuinen en erven, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat parkeren ten behoeve van de bestemming op eigen erf dient plaats te vinden.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

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

- a. uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan, waarbij de bestaande maatvoering in acht wordt genomen, die bepaald wordt door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, behoudens geringe uitwendige aanpassingen.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter, met uitzondering van de bouwhoogte van reclamemasten die ten hoogste 6 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden voor reclaimedoeleinden, anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- b. het gebruik van de gronden en gebouwen voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van gronden als paardrijbak.



## **Artikel 5 Waarde - Archeologie 4**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **5.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, mits:

- 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 bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

#### **5.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het graven van sleuven breder dan 0,5 m beneden het maaiveld en dieper dan 1 m beneden het maaiveld ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het permanent verlagen van het waterpeil.

#### **5.4.2 Voorwaarden**

Een vergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt slechts 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 bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
  - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  - 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen voor het permanent verlagen van het waterpeil, zoals bedoeld in lid 5.4.1 sub e, wordt de waterbeheerder vooraf om advies gevraagd.

#### **5.4.3 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. (her)drainage en het uitbaggeren van sloten betreffen;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de grenzen van de bestemming aan te passen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 6    Anti-dubbeltelregel**

Grond die 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 7 Algemene gebruiksregels**

### **7.1 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- 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;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.



## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen, met dien verstande dat deze afwijkingsmogelijkheid niet geldt ten aanzien van:
  1. de hoogte van reclamemasten (ten hoogste 6 meter);
  2. de ashoogte van windturbines (ten hoogste 15 meter);
  3. het uitbreidingspercentage van de oppervlakte van gebouwen voor niet-agrarische functies (ten hoogste 20%);
  4. de maximale oppervlakte van woningen inclusief bijbehorende bouwwerken (ten hoogste 300 m<sup>2</sup>);
- b. het bepaalde in het plan en worden toegestaan 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 en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 meter bedraagt;
  3. de toegelaten bouwwerken er niet toe leiden dat in gebieden, waarin geen bebouwing mag worden opgericht, zoals bebouwingsvrije zones, bebouwing wordt opgericht;
- c. het bepaalde in het plan en worden toegestaan 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 geven;
- d. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. het bepaalde in het plan ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en worden toegestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 meter, met dien verstande dat de hoogte van reclamemasten ten hoogste 6 meter mag bedragen, mits wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
- f. het bepaalde in het plan ten behoeve van de bouw van vrijstaande windturbines, met dien verstande dat:
  1. de windturbines worden gebouwd:
    - binnen het bouwperceel van een agrarisch bedrijf, of;
    - bij vrijgekomen of vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing binnen het bestemmingsvlak, of;
    - bij een bedrijf, mits op het bijbehorende bouwperceel ook bedrijfsbebouwing is gerealiseerd, of;
  2. niet meer windturbines mogen worden gebouwd dan noodzakelijk om in het eigen energieverbruik te kunnen voorzien;
  3. de windturbines achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het ruimtelijk beeld en de cultuurhistorische karakteristiek van het erf en de omgeving;
  4. in geval meer dan één windturbine wordt gerealiseerd, de windturbines worden ingepast in de landschappelijke en/of stedenbouwkundige structuur. Bij een verzoek om af te wijken moet met het oog daarop een inpassingsvoorstel worden overlegd;
  5. de wieken of constructie van de windturbine niet mogen overhangen boven openbaar toegankelijk gebied;
  6. de ashoogte van de windturbine minder moet zijn dan 15 m;
  7. de afstand tussen de windturbine en de meest nabijgelegen gevoelige bestemming minimaal 4 maal de ashoogte van de turbine moet bedragen, tenzij kan worden aangetoond dat van slagschaduw geen sprake is of deze schaduw zo kan worden beperkt dat van hinder in alle redelijkheid geen sprake meer is;
  8. de afstand van de windturbine tot de dubbelbestemmingen Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanning en Leiding - Hoogspanningsverbinding groter is dan de masthoogte + 1/3 wieklengte;

- g. ten behoeve van de bouw van windturbines op daken van (voormalige) bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:
1. windturbines worden geplaatst op het dak van het gebouw dat hoofdzakelijk zelf de opgewekte energie verbruikt;
  2. niet meer windturbines mogen worden gebouwd dan noodzakelijk om in het eigen energieverbruik te kunnen voorzien;
  3. windturbines uitsluitend zijn toegestaan op gebouwen met een bouwhoogte van minimaal 9 m, waarbij de windturbine op een hoogte van minimaal 6 m vanaf het peil wordt gebouwd;
  4. het aantal windturbines op een gebouw met schuin dak niet meer mag bedragen dan één op maximaal 1/3 van de dakhoogte;
  5. het aantal windturbines op gebouwen met platte daken niet meer mag bedragen dan:
    - één windturbine indien de oppervlakte van het dakvlak minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - twee windturbines indien de oppervlakte van het dakvlak ten minste 500 m<sup>2</sup> maar minder dan 750 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - drie windturbines indien de oppervlakte van het dakvlak ten minste 750 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - in afwijking van het bepaalde onder 4 en 5 kunnen maximaal drie windturbines worden toegestaan op gebouwen met een schuin dak en gebouwen met platte daken met een dakvlak kleiner dan 750 m<sup>2</sup> als wordt aangetoond dat: 1) een groter aantal windturbines past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving; 2) een groter aantal windturbines aansluit bij de vormgeving en maatvoering van het gebouw waarop de windturbines worden geplaatst; 3) de windturbines in een regelmatige opstelling staan;
  6. de wieken of constructie van de windturbine niet mogen overhangen boven openbaar toegankelijk gebied;
  7. de lengte van de verticale as niet meer mag bedragen dan 3 m, tenzij wordt aangetoond dat:
    - een grotere lengte van de verticale as past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
    - een grotere lengte van de verticale as aansluit bij de vormgeving en maatvoering van het gebouw waarop de windturbines worden geplaatst;
    - de ashoogte van de windturbine minder moet zijn dan 15 m;
- h. de in het plan opgenomen bouwregels voor een afwijkende maatvoering tot 20% en/of voor het bouwen buiten het bouwvlak tot ten hoogste 10 m buiten het bouwvlak in het geval van het herstellen en/of het bouwkundig versterken van beschadigde gebouwen als gevolg van de aardgaswinning of aardbevingsbestendige nieuwbouw van gebouwen, mits het bepaalde in de bouwregels van respectievelijk lid 3.2 en 4.2 met betrekking tot de maximum oppervlakte van gebouwen in acht wordt genomen;
- i. het bepaalde in het plan ten behoeve van paardenbakken, mits
1. de afstand tussen de paardrijbak en een bestaande woning van derden ten minste 30 meter bedraagt;
  2. de oppervlakte van de paardrijbak niet meer dan 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. een open omheining wordt toegepast met een maximale hoogte van 2 meter;
  4. er geen lichtmasten worden geplaatst;
  5. de paardrijbak landschappelijk wordt ingepast;
  6. ten hoogste 1 paardenbak wordt gerealiseerd.

## 8.2 Voorwaarden

- a. De onder 8.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  2. het bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid.
- a. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 8.1 voorwaarden stellen aan het gebruik of de plaats van de windturbine ter voorkoming van geluidhinder, slagschaduw en risico's op gevoelige of kwetsbare objecten waarbij de normering uit het Activiteitenbesluit als uitgangspunt wordt gebruikt voor het stellen van voorwaarden, dan wel een keuring of algemeen keurmerk kan worden vereist.

## **Artikel 9 Overige regels**

### **9.1 Parkeernormen**

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 317 en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en sub b dienen na de realisatie in stand te worden gehouden.
- d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sub a en sub b:
  1. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van lid 10.1 sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid 10.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 10.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2 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 10.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2 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 10.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 10.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

In afwijking van het bepaalde onder 10.2, mag een van het plan afwijkend gebruik, inhoudende de permanente bewoning van de bedrijfsschuur en de permanente bewoning van de vijf recreatiewoningen, worden voortgezet, doch uitsluitend door de rechthebbenden ten tijde van het verkrijgen van rechtskracht van het plan, te weten de bewoners die ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan een huurovereenkomst hebben voor de huur van deze woningen op het perceel, en niet door diens rechtsopvolgers.



## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Eekwerdermeedenweg 3 Wirdum.

