

Regels

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>3</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>9</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>10</u>
<u>Artikel 3 Agrarisch - Dijkenlandschap</u>	<u>11</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>18</u>
<u>Artikel 4 Anti-dubbelregel</u>	<u>19</u>
<u>Artikel 5 Algemene gebruiksregels</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 6 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>21</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>23</u>
<u>Artikel 7 Overgangsrecht</u>	<u>24</u>
<u>Artikel 8 Slotregel</u>	<u>25</u>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. het plan:
het bestemmingsplan Emmaweg 13a te Uithuizen met identificatienummer NL.IMRO.1651.01BPEmmaweg13a-0301 van de gemeente Eemsmond;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- c. 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;
- d. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. 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, zoals genoemd in bijlage 1;
- f. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- g. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- i. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

- j. **bestaand bouwwerk:**
 - 1. het gebruik, een aantal 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 vergunning;
 - 2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

- k. **bestaand gebruik:**

het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

- l. **bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

- m. **bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

- n. **bijgebouw:**

een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

- o. **bouwen:**

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

- p. **bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

- q. **bouwperceel:**

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

- r. **bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

- s. **bouwvlak:**

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

- t. **bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- u. **cultuurgrond:**
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering;
- v. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik of verbruik van die goederen ter plaatse;
- w. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- x. **hoofdgebouw:**
een of meer gebouwen, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;
- y. **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;
- z. **kampeermiddel:**
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht, dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- aa. **kleinschalige duurzame energiewinning:**
energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;
- ab. **landschappelijke waarden:**
waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

- ac. 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;
- ad. natuurlijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;
- ae. niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel, zoals een intensief veehouderijbedrijf of een intensief kwekerijbedrijf;
- af. ondergeschikte tweede tak of neventak:
een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf, zoals een niet-grondgebonden agrarische tak of een bedrijfseigen mestvergisting;
- ag. overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand; overig bouwwerk:
- ah. peil
1. 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 hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 2. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Normaal Amsterdams Peil;
- ai. permanente bewoning:
bewoning binnen een vaste woonplaats;
- aj. 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;

- ak. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
- al. recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
- am. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;
- an. silo:
een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;
- ao. stalruimte:
de gezamenlijke vloeroppervlakte van de leefruimtes voor dieren, inclusief de voergangen;
- ap. torensilo:
een gebouw ten behoeve van opslagdoeleinden;
- aq. tunnelkas:
elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;
- ar. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;;
- as. woning:
een complex van ruimte, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- at. zorgfunctie:
een zorgfunctie als neventak bij een agrarisch bedrijf waarbij een directe relatie bestaat tussen de sociaal-medische opvang van personen en de agrarische bedrijfsactiviteiten, in die zin dat de personen al dan niet behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. 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;
- c. 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;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. 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;
- f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Dijkenlandschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch - Dijkenlandschap](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch niet-grondgebonden bedrijf';
- c. het wonen, ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van een bouwperceel, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepen en bedrijven genoemd in bijlage 1 en/of logiesverstrekking;
- d. cultuurgrond;

met daaraan ondergeschikt:

- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en archeologische waarden van het dijenlandschap waaronder begrepen landschappelijke openheid en bodembescherming;
- f. kleinschalige duurzame energiewinning;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;
- i. wegen en paden;
- j. sloten, poelen en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. per gebied dat is voorzien van een bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf worden gebouwd;
 3. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één bedragen;
 4. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de weg zal ten minste 15 m bedragen;
 5. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 5 m bedragen;
 6. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning bedragen;
 7. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Maximale oppervlakte in m ²		Goothoogte in m	Dakhelling in °			Bouwhoogte in m
	per gebouw of overkapping	gezamenlijk		max.	min.	max.	
Bedrijfsgebouwen ten behoeve van stalruimtes	-	6.620	3,5	-	22	9,3	
Bedrijfsgebouwen ten behoeve van bedrijfsruimtes, waaronder centrale gang, bijvoerruimte en kantoorruimte	-	485	6	20	60	14	
Bedrijfswoning	150	-	5	30	60	14	
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100	3,5	-	60	-	

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

1. silo's, platen en bassins zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
2. de bouwhoogte van mestsilos, inclusief afdekking, zal ten hoogste 6 m bedragen;
3. de bouwhoogte van perceelafscheidings buiten het bouwvlak zal ten hoogste 1 m bedragen;
4. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings op de bouwpercelen zal ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2 m zal bedragen;
5. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6 m bedragen;
6. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde windmolens, zal binnen het bouwvlak ten hoogste 14 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Mestvergistinginstallatie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sub a onder 2 en [3.2](#) sub b onder 2 in die zin dat bouwwerken ten behoeve van het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie bij een agrarisch bedrijf worden gebouwd, mits:

- a. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend ten behoeve van mestvergisting en de verhandeling van de daarbij vrijkomende energie als ondergeschikte tak bij een agrarisch bedrijf;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken ten hoogste 2.500 m² zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van een mest- en/of organische (bij)productvergistinginstallatie ten hoogste 10 m zal bedragen;
- d. tevens de in lid [3.6.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt verleend;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Vergroten oppervlakte bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sub a onder 7 in die zin dat de oppervlakte van een bedrijfswoning wordt vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 250 m², mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast, indien het ensemble en de schaal van de bebouwing in samenhang met het erf en de omgeving ruimte biedt voor de nieuwbouw (vervanging) van een woonhuis met allure;
- b. bij de nieuwbouw een goede beeldkwaliteit wordt nagestreefd middels een specifiek beeldkwaliteitsplan;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.3 Minimale dakhelling

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sub a onder 7 in die zin dat de minimale dakhelling van bedrijfsgebouwen wordt verlaagd tot 18°, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.4 Bouwhoogte torensilos

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sub a onder 7 in die zin dat de bouwhoogte van torensilos wordt vergroot tot 25 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.5 Bouwhoogte mestsilos

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.2](#) sub b onder 2 in die zin dat de bouwhoogte van mestsilos binnen een bouwvlak wordt vergroot tot 8 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de landschappelijke waarden;
- c. de natuurlijke waarden;
- d. de geomorfologische waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. het bebouwingsbeeld;
- h. de woonsituatie;
- i. de verkeersveiligheid;
- j. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de plaatsing van een mestvergistinginstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid en detailhandel;

- c. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten, alsmede tijdelijke opslag van mest, onder voorwaarde dat de mestopslag niet langer dan zes maanden duurt en de mestopslag niet gedurende twee opeenvolgende jaren op dezelfde locatie plaats heeft;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logiesverstrekking voor recreatieve bewoning in de bedrijfswoning op de wijze van bed and breakfast ten behoeve waarvan maximaal twee kamers worden ingericht voor ten hoogste vier logiesgasten;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de noodzakelijke bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- f. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- a. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning, voor beroepen en bedrijven, anders dan beroepen en bedrijven zoals genoemd in bijlage 1 en indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 - 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- h. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- i. het gebruik van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, zodanig dat, indien de lichtsterkte in de bedrijfsgebouwen meer dan 150 lux bedraagt, de lichtuitstraling vanuit de gevels van de bedrijfsgebouwen tussen 20.00 uur en 6.00 uur met minder dan 90% wordt gereduceerd;
- j. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor het houden van dieren op de wijze van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in een tweede of hogere bouwlaag;
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het houden van meer en ander vee dan 6.312 mestvarkens;
- l. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee, indien dit leidt tot een ammoniakemissie van het bedrijf van meer dan 5680,8 kg per jaar;
- m. het gebruik van gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt, sierteelt, fruitteelt en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande meerjarige teeltvormen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Mestvergisting

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.5](#) onder a in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie met de daarbij behorende bebouwing, indien sprake is van één van de volgende wijzen van mestvergisting:

- a. het bedrijf maakt voor minimaal 50% gebruik van mest afkomstig van het eigen bedrijf en/of co-onderstraten;
- b. het bedrijf gebruikt minimaal 50% van het restproduct op het eigen bedrijf, mits:
 1. de gronden zijn voorzien van een bouwperceel;
 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de capaciteit van de vergisting ten hoogste 100 ton per dag bedraagt;
 4. er sprake is van een bouwperceel, gelegen aan een weg, die berekend is op zwaar verkeer;
 5. tevens de in lid 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt verleend;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6.2 Ondergeschikte tweede tak of nevenfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.5](#) onder b in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, dan wel ondergeschikte uitbreiding van de bebouwing wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 2 opgenomen bedrijvigheid, mits:

- a. de gronden zijn voorzien van een bouwperceel. Bij boerengolf eveneens de bijbehorende landbouwgronden mogen worden gebruikt;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. voldaan wordt aan de in de bijlage opgenomen criteria.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met het bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan of in de regels gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen, met uitzondering van:
 - de hoogtemaat van reclamemasten indien daarmee de bouwhoogte meer dan 6 m zal bedragen;
 - de oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten behoeve van stalruimte;mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 2. de verkeersveiligheid;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot tot ten hoogste 40 m, mits:
 1. bij de plaatsing zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande hoge elementen, zoals gebouwen, torens, torensilos of masten;
 2. bij de plaatsing rekening wordt gehouden met een goede bereikbaarheid en landschappelijke inpasbaarheid;
 3. de noodzaak van de plaatsing wordt aangetoond, waarbij het principe geldt dat er voorkeur bestaat voor de plaatsing voor één grote antenne boven meerdere kleine antennes (benutten van elkaars opstelpunten) alsmede de voorkeur voor plaatsing in stedelijk gebied;
 4. aangetoond is dat er geen onevenredige schade wordt gedaan aan de veiligheid en de gezondheid;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen, in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
 2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
 3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 15° zal bedragen;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
 1. het kleinschalig kamperen uitsluitend wordt toegestaan op een aaneengesloten stuk grond van minimaal 0,5 hectare bij (voormalige) bedrijven, (voormalige) agrarische bedrijven en woonhuizen;
 2. het aantal te plaatsen kampeermiddelen ten hoogste 25 bedraagt, exclusief 1 bijzettentje per kampeerplaats;

3. er geen stacaravans worden geplaatst en/of seizoenplaatsen worden ingericht;
4. het kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot 1 november;
5. de afstand tussen de kampeermiddelen en de aanwezige bebouwing op het perceel ten hoogste 100 m bedraagt;
6. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot de dichtstbijzijnde gevel van een naastgelegen woonhuis ten minste 50 m bedraagt;
7. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot een bestemmingsgrens van de bestemming 'Natuur' ten minste 100 m bedraagt;
8. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot de buitengrenzen van een bestaand kampeerterrein ten minste 100 m bedraagt. Van deze afstand mag worden afgeweken wanneer sprake is van een kampeerterrein in combinatie met een bijzondere toeristische attractie;
9. het kleinschalig kampeerterrein landschappelijk wordt ingepast en dat de specifieke landschapskarakteristieken worden ontzien;
10. het kleinschalig kampeerterrein op een goede wijze bereikbaar is;
11. deze afwijking niet wordt toegepast op gronden die zijn aangewezen als archeologisch monument;
12. aangetoond wordt dat de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein niet in strijd is met de ecologische en archeologische waarden en de externe veiligheid;
13. voorafgaande aan de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein wordt overlegd met het waterschap;
14. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
15. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. 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:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het Bestemmingsplan Emmaweg 13a te Uithuizen'.

