

## Beheersverordening Kleine Kernen

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

##### 1.1 verordening

de beheersverordening Kleine kernen van de gemeente De Marne

##### 1.2 verordeningengebied

het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IM-RO.1663.BVKK2014-0401 met bijbehorende bestanden

##### 1.3 beperkt kwetsbaar object

een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen

##### 1. 4 bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van de verordening of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet de bebouwing die reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematens, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

##### 1. 5 geluidsgevoelige objecten

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

##### 1.6 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden

##### 1.7 risicovolle inrichting

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

##### 1.8 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt

##### 1.9 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

#### Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

##### 2.1 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

### Hoofdstuk 2 BOUW- EN GEBRUIKSREGELS

#### Artikel 3 Algemene bouw- en gebruiksregels

In het verordeningengebied gelden de volgende regels:

- a. ten aanzien van het gebruik, het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt, ter plaatse van het besluitsubvlak:
  11. 'Kleine kernen': de regeling zoals opgenomen in bijlage Bijlage 1 en de daarbij behorende kaarten zoals opgenomen in bijlage Bijlage 2 - met inachtneming van het bepaalde in lid b, c en d;

12. 'De Dobbe': de regeling zoals opgenomen in bijlage Bijlage 3 en de daarbij behorende kaart zoals opgenomen in bijlage Bijlage 4 - met inachtneming van het bepaalde in lid b en c;
  13. 'J Heidemastraat Westernieland': de regeling zoals opgenomen in bijlage Bijlage 5 en de daarbij behorende kaart zoals opgenomen in bijlage Bijlage 6 - met inachtneming van het bepaalde in lid b en c;
  14. 'Halsemastraat 2 Kloosterburen': de regeling zoals opgenomen in bijlage Bijlage 7 en de daarbij behorende plankaart zoals opgenomen in bijlage Bijlage 8 - met inachtneming van het bepaalde in lid b en c;
  15. 'J Heidemastraat 13 Westernieland': de regeling zoals opgenomen in bijlage Bijlage 9 en de daarbij behorende plankaart zoals opgenomen in bijlage Bijlage 10 - met inachtneming van lid b en c;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a, voorzover het betreft in de artikelen van de bijlagen bij deze regels genoemde leden of artikelen waarin nadere eisen, wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsplichten, strafbepalingen, overgangsrecht en slotbepalingen zijn opgenomen, zijn deze niet van toepassing;
  - c. in afwijking van het bestaande in lid a, mag de afstand tussen geluidsgevoelige objecten en zoneplichtige wegen niet worden verkleind;
  - d. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak '0001291' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor een paardenstal en 2 lichtmasten;
  - e. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak '20050066' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor logiesappartementen;
  - f. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak '20060064' mag de schuur worden gebruikt voor 3 recreatieappartementen;
  - g. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak '20070013' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor woondoeleinden;
  - h. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak '20070038' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor woondoeleinden;
  - i. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak '20090006' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor 6 levensloopbestendige woningen;
  - j. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak '20090102' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor recreatievoorziening;
  - k. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak '2011012601' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor het oprichten van een bijgebouw ten dienste van een bed & breakfast met 4 kamers;
  - l. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak '2011017502' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor het plaatsen van een bijgebouw;
  - m. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak '2012009804' mag de aanbouw worden gebruikt voor een fysiotherapie en oefenruimte;
  - n. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak '2012009901' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor een showroom bij een webshop;
  - o. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak '2012017801' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor dagrecreatieve activiteiten, ondergeschikte horeca en detailhandel;
  - p. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak '20130074' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor een openbaar toegankelijke sauna;
  - q. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak 'Molenstraat 4 Houwerzijl' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt lichte horeca;

- r. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak 'Hoofdstraat 22 Kloosterburen' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor een croissanterie met terras, waardoor meer dan 50% van de woonbestemming wordt gebruikt voor horeca;
- s. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak 'Eenrummerweg 1 Mensingeweer' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor lichte horeca en detailhandel;
- t. in aanvulling op het bepaalde in lid a, voorzover het betreft een verleende omgevingsvergunning, ter plaatse van het besluitsubvlak 'Mernaweg 42a Wehe den Hoorn' mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor horeca II;
- u. het in sub a bepaalde in niet van toepassing op de bestaande bebouwing, ter plaatse van het besluitsubvlak '20090028' voorzover het een stal / opslagruimte betreft. De stal / opslagruimte is gebouwd zonder omgevingsvergunning;
- v. in aanvulling op het bepaalde in lid a geldt, voor zover het bestaande gebruik (bouwen en gebruik) afwijkt van hetgeen in artikel 3 lid a is geregeld, het volgende:
  - 226. de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
  - 227. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie;
- w. daar waar in de bijlagen bij deze regels 'aanlegvergunning of aanlegvergunningen' staat wordt gelezen: 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden';
- x. daar waar in de bijlagen bij deze regels 'vrijstelling verlenen' staat wordt gelezen: 'afwijken';
- y. daar waar in de bijlagen bij deze regels 'vrijstelling' staat wordt gelezen: 'afwijking'.

#### Artikel 4 Veiligheidszone

Ter plaatse van het besluitvlak 'Veiligheidszone' gelden de volgende regels.

##### 4.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in artikel 3 mogen ter plaatse van het besluitvlak 'Veiligheidszone' geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

##### 4.2 Afwijken van de bouwregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 in die zin dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:

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

##### 4. 3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met het bepaalde in dit artikel, wordt in ieder geval gerekend:

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

##### 4. 4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.3 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.

#### Hoofdstuk 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

##### Artikel 5 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de beheersverordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in 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.

##### Artikel 6 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,



11. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  12. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking van het raadsbesluit.

#### Artikel 8 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als:

#### **Beheersverordening Kleine kernen**

van de gemeente De Marne

behorend bij het besluit van 27 mei 2014.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Bestemmingsplan Kleine kernen - Voorschriften

Bijlage 2 Bestemmingsplan Kleine kernen - Plankaarten

Bijlage 3 Bestemmingsplan Kloosterburen De Dobbe 2 - Voorschriften

Bijlage 4 Bestemmingsplan Kloosterburen De Dobbe 2 - Plankaart

Bijlage 5 Uitwerkingsplan J.Heidemastraat Westernieland - Voorschriften

Bijlage 6 Uitwerkingsplan J.Heidemastraat Westernieland - Plankaart

Bijlage 7 Wijzigingsplan Halsemastraat 2 Kloosterburen - Voorschriften

Bijlage 8 Wijzigingsplan Halsemastraat 2 Kloosterburen - Plankaart

Bijlage 9 Wijzigingsplan Jan Heidemastraat 13 Westernieland - Voorschriften

Bijlage 10 Wijzigingsplan Jan Heidemastraat 13 Westernieland - Plankaart