

Voorschriften Zandpol

Bestemmingsplan: Zandpol Gemeente Emmen
Kaartnummer: 04.006- A, schaal 1: 1000
04.006- B, schaal 1: 2000
04.006-C, schaal 1: 200
04.006-D, schaal 1:1000
Vastgesteld d.d.: 28 september 2006 –
RA06.01222
Goedgekeurd d.d.:

INHOUDSOPGAVE

INLEIDENDE BEPALINGEN	5
Artikel 1: Begripsbepalingen.....	5
Artikel 2: Wijze van meten.....	11
BESTEMMINGSBEPALINGEN	13
Artikel 3: Agrarisch (A)	13
Artikel 4: Bos (Bo)	15
Artikel 5: Groen (G)	17
Artikel 6: Maatschappelijk (M)	18
Artikel 7: Maatschappelijk nutsvoorzieningen (Mn)	20
Artikel 8: Sport (S).....	21
Artikel 9: Verkeer (V).....	23
Artikel 10: Verkeer en Verblijf (VV).....	24
Artikel 11: Wonen aaneengesloten (Wa).....	25
Artikel 12: Wonen dubbel (Wd)	27
Artikel 13: Wonen vrijstaand (Wv).....	29
DUBBEL BESTEMMINGEN	32
Artikel 14: Archeologisch aandachtgebied	32
ALGEMENE BEPALINGEN.....	34
Artikel 15: Afwegingscriteria	34
Artikel 16: Anti- dubbeltelbepaling.....	36
Artikel 17: Algemene gebruiksbe­palingen	37
Artikel 18: Algemene vrijstellingsbe­palingen	38
OVERGANGS- en SLOTBEPALINGEN	39
Artikel 19: Strafbepalingen	39
Artikel 20: Overgangsbepalingen	40
Artikel 21: Titel	41

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan: het bestemmingsplan Zandpol van de gemeente Emmen;
- b. de plankaart: de tekening, bestaande uit 4 delen, genummerd 04.006A, op schaal 1:1000, regelende de bestemmingen; 04.006B op schaal 1: 2000, regelende de archeologische aandachtsgebieden; 04.006C, op schaal 1: 200, regelende de dwarsprofielen; 04.006D, op schaal 1:1000, de geluidscontouren weergevend.
- c. aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten: het, met behoud van de woonfunctie, gebruik van een gedeelte van een woning of een daarbij behorend bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken of het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon. De ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het aan huis verbonden bedrijf of beroep moet met de woonfunctie in overeenstemming zijn en mag geen hogere milieucategorie dan milieucategorie 1 bedragen;
- d. achtergevel: gevel aan de achterzijde van een woning of gebouw;
- e. agrarische gronden/ agrarisch grondgebruik: gronden welke gebruikt worden voor het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- f. andere- bouwwerk(en): een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- g. andere- werk(en): een werk, geen bouwwerk zijnde;
- h. archeologisch aandachtsgebied: een gebied waar zich in de bodem met het oog op de bewoningsgeschiedenis beschermingswaardige voorwerpen of sporen van vroegere samenlevingen kunnen bevinden;
- i. bebouwing: één of meer gebouwen en andere bouwwerken;
- j. bebouwingsgrens: aan op de kaart aangegeven lijn die, door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;

k.	bebouwingspercentage:	een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
l.	bestaand:	bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
m.	bestemmingsgrens:	een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
n.	bestemmingsvlak:	een op de kaart aangegeven door bestemmingsgrenzen omsloten vlak van gronden met dezelfde bestemming;
o.	bijgebouw:	een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een aan- of uitbouw en aangebouwd en/ of vrijstaand bijgebouw;
p.	bouwen:	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel, of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
q.	bouwperceel:	een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met een of meer bij elkaar behorende bouwwerken is toegestaan;
r.	bouwvlak:	een door bebouwingsgrenzen op de kaart aangegeven oppervlak, waarbinnen volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht;
s.	bouwwerk(en):	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;
t.	carport:	een overdekte stallinggelegenheid voor auto's met maximaal twee wanden;
u.	cultuurhistorische waarden:	de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
v.	detailhandel:	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
w.	erf:	het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel;

- x. escortbedrijf: het bedrijfsmatig aanbieden van prostitutiediensten die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte van het escortbedrijf wordt uitgeoefend;
- y. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- z. geluidswerende voorzieningen: geluidsreducerende constructie/ bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerk/ constructie;
- aa. groenvoorzieningen: een (openbaar)gebied, dat is ingericht als berm, park, groenstrook, beplantingsstrook, grasveld, plantsoen, sport- en speelveldjes en dergelijke, welke voor het gehele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk moet zijn;
- bb. grondgebonden agrarisch bedrijf: vormen van agrarische bedrijvigheid of bedrijfsvoering, zoals akkerbouw, veeteelt en volgrond tuinbouw die afhankelijk zijn van de groei-kracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend, uitgezonderd een boomkwekerij;
- cc. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk kan worden aangemerkt;
- dd. horeca 1 tot en met 5: een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, te onderscheiden in:
- horeca-1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven zoals een sportkantine;
- horeca-2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken zoals restaurants, bistro's, grillrooms, en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
- horeca-3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs;

- horeca-4:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 6.00, zoals nachtclubs;
- horeca-5:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions;
- ee. maatschappelijke voorzieningen: voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, openbare dienstverlening, culturele voorzieningen, verenigingsleven, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- ff. niet- grondgebonden agrarisch bedrijf: vormen van agrarisch bedrijvigheid of bedrijfsvoering, zoals kalvermesterijen, pluimveehouderijen, varkensfokkerij, varkensmesterij, champignonkwekerij e.a. naar de aard hiermee te vergelijken bedrijven die niet afhankelijk zijn van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend;
- gg. nutsvoorzieningen/ of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen: voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, alarmeringsystemen, riolering, (riool)gemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen;
- hh. onderkomens voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuig, caravans en tenten;
- ii. perceelsgrens: de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;
- jj. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met derden tegen vergoeding;

kk.	prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf:	een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waaronder mede wordt begrepen een voer- of vaartuig, waarin bedrijfsmatig prostitutie wordt bedreven. Onder een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt in ieder geval begrepen: raamprostitutie, een privé-huis, een erotische massagesalon, sekstheater, seksbioscoop, seksautomatenhal, bordeel of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar. Onder prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt uitdrukkelijk niet begrepen de thuisprostitutie;
ll.	recreatief medegebruik:	een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
mm.	sport:	het uitoefenen van sportactiviteiten;
nn.	thuisprostitutie:	onder thuisprostitutie wordt verstaan een vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituee en waarbij ook alleen door deze prostituee op dit adres wordt gewerkt als prostituee;
oo.	voorgevel:	de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);
pp.	voorgevelrooilijn:	de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;
qq.	waterhuishoudkundige voorzieningen:	voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers, etc.;
rr.	waterlopen:	een sloot, goot of greppel t.b.v. opvang en afvoer van gebiedseigen water en mede bedoeld als verbinding tussen de voor water bestemde gronden;
ss.	weg(en):	alle voor het verkeer openstaande wegen of paden, met inbegrip van de daarin liggende bruggen, viaducten, tunnels en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten, vallen in beginsel onder het begrip weg;
tt.	woning aaneengesloten / rijwoning:	meer dan twee grondgebonden woningen onder één kap (3,4 of meer woningen);
uu.	woning dubbel:	woningen aan één zijde gesitueerd op afstand van de erfgrans waaronder ook begrepen geschakelde woningen;
vv.	woning vrijstaand:	een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrijstaat van naast gelegen hoofdgebouwen;

- ww. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- xx. wooneenheid: afzonderlijk bewoonbaar gedeelte van een appartementengebouw, woonboerderij, e.d.;
- yy. woongebouw: een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- zz. woonhuis: een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- aaa. zijerf: het gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw gelegen is;
- bbb. zijerfscheiding: een scheiding tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een daarop aansluitende bestemming, met dien verstande dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als zijerfscheiding dient te worden aangehouden;

Artikel 2: Wijze van meten

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:
de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;
- b. bebouwing op plankaart:
de op de plankaart aangegeven bebouwing wordt als illustratief beschouwd;
- c. bebouwingspercentage:
het bebouwingspercentage is van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak; Het bebouwingspercentage wordt berekend door het mogelijk te bebouwen oppervlak te delen door het oppervlak van het gehele bouwvlak en te vermenigvuldigen met 100;
- d. boeibordhoogte:
het verticaal gemeten hoogteverschil tussen aansluitend afgewerkt terrein en de beëindiging van het niet laagst gelegen deel van een schuindakconstructie en het verticaal gemeten hoogteverschil tussen aansluitend afgewerkt terrein en de beëindiging van een platdakconstructie;
- e. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of ander-bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- f. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- g. 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, ondergeschikte bouwdelen zoals goten van dakkapellen niet meegerekend;
- h. inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- i. lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);
- j. 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; bouwonderdelen vanaf 1.00meter boven peil meegerekend;
- k. peil:
het peil overeenkomstig de bouwverordening, danwel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden;

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwonderdelen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel de maximale bouwhoogte niet meer dan maximaal 1 meter wordt overschreden;
- b. Vlaggenmasten en antennemasten, voorzover deze direct ten dienste staan van -en onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de toegestane maximale bouwhoogte met maximaal 1,5 meter overschrijden;
- c. Dakopbouwen, noodtrappen, luchtbehandeling- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter ten opzichte van de bouwhoogte van een gebouw, en mogen geen groter oppervlakte beslaan dan 15% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;

2.3 Bestemming in lagen

Daar waar op de plankaart bestemmingen op verschillende niveaus zijn aangegeven met een aanduiding, gelden deze bestemmingen op deze niveaus onafhankelijk van elkaar, met dien verstande dat op de onderliggende niveaus de voorzieningen voor het (de) bovenliggende niveau(s) kunnen worden gerealiseerd.

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3: Agrarisch (A)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. agrarische gronden;
- c. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voorzover de gronden zijn bestemd als Archeologisch aandachtsgebied (Aa);

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. op of in deze gronden mogen geen mestsilo's worden opgericht;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdbouwwerk, mag maximaal 1 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, voor:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 3.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 15 te worden betrokken.

3.4 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

3.5 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende andere werken werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
 - b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
 - c. het kweken van bomen en fruitteelt, voor zover het een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 1 hectare betreft;
 - d. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 - e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;

- f. het aanleggen van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting;
 - g. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 3.5 lid 1 is niet van toepassing op andere werken en of werkzaamheden die:
 - a. nodig zijn voor de aanleg van geluidswallen en geluidsschermen, resp. taluds voor fiets- en voetpaden en de wijkontsluitingswegen;
 - b. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - c. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 - d. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - e. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
 3. Voor zover voor meerdere andere werken en of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
 4. De in artikel 3.5 lid 1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.
 5. De in artikel 3.5 lid 1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 4: Bos (Bo)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bos (Bo) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos, inclusief recreatief medegebruik;
- b. bebossing;
- c. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voorzover de gronden zijn bestemd als Archeologisch aandachtsgebied (Aa);

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. sport en speelgelegenheden;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 5 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan;

4.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, voor:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 4.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 15 te worden betrokken.

4.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de afwegingscriteria zoals genoemd in artikel 15, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 4.1 en toestaan om parkeervoorzieningen aan te leggen aan de randen van de gronden bestemd voor bos onder voorwaarde dat:
 - i. aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de natuurwaarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, de effecten van de ruimtelijke ingreep op de natuurwaarden, en de te nemen maatregelen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - ii. voor zover het aanleggen van parkeervoorzieningen kan leiden tot een verstoring van de natuurwaarden stellen burgemeester en wethouders de verplichting tot het treffen van maatregelen ter behoud van de natuurwaarden;
2. Burgemeester en Wethouders zullen de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid beperken tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet wezenlijk wordt aangetast. Indien de waarden belangen als genoemd in artikel 15 onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.

4.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

4.6 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
 - b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
 - c. het kweken van bomen en fruitteelt, voorzover het een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 1 hectare betreft;
 - d. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 - e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
2. Het verbod als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid is niet van toepassing op andere werken en /of werkzaamheden die:
 - a. nodig zijn voor de aanleg van geluidswallen en geluidsschermen, resp. taluds voor fiets -en voetpaden en de wijkontsluitingswegen;
 - b. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - c. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 - d. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - e. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;
3. Voorzover voor meerdere andere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtingsplan) zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
4. De in artikel 4.6 lid 1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien het andere werk en/of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.
5. De in artikel 4.6 lid 1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen andere werken en/of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 5: Groen (G)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. geluidswerende voorzieningen;
- c. in- uitritten;
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voorzover de gronden zijn bestemd als Archeologisch aandachtsgebied (Aa);

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. (erf)toegangswegen;
- g. kunstwerken van artistieke aard;
- h. sport- en speelgelegenheden;
- i. voet- en fietspaden;
- j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan;

5.3 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

Artikel 6: Maatschappelijk (M)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijk (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voorzover de gronden zijn bestemd als Archeologisch aandachtsgebied (Aa);

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. bijgebouwen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. horeca- 1 ten dienste van de voorziening;
- h. erfontsluitingswegen en toegangswegen;
- i. parkeervoorzieningen op eigen terrein;

6.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximaal 70% van het bouwvlak mag bebouwd worden;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- d. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 9 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen;

6.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 6.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 15 te worden betrokken.

6.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de afwegingscriteria zoals genoemd in artikel 15, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 6.2 lid a voor het oprichten van een fietsenstalling buiten het bouwvlak tot maximaal 50 meter², mits de fietsenstalling 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens wordt opgericht.
2. Burgemeester en Wethouders zullen de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid beperken tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet wezenlijk wordt aangetast. Indien de waarden belangen als genoemd in artikel 15 onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.

6.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

Artikel 7: Maatschappelijk nutsvoorzieningen (Mn)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijk nutsvoorzieningen (Mn) aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. nutsvoorzieningen,
- b. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voorzover de gronden zijn bestemd als Archeologisch aandachtsgebied (Aa);

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. in- uitritten;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

7.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- c. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste 4 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 6 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel maximaal 2 meter mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van de overige bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan;

7.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 7.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 15 te worden betrokken.

7.4 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

Artikel 8: Sport (S)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Sport (S) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport, sportvelden en sportterreinen;
- b. clubgebouwen, tribunes en kleedruimten;
- c. evenementen;
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voorzover de gronden zijn bestemd als Archeologisch aandachtsgebied (Aa);

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken
- f. toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- g. speelgelegenheden;
- h. horeca- 1 (sportkantine) ten dienste van de bestemming;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- c. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 5 meter mag bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 15 meter mag bedragen;

8.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 8.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 15 te worden betrokken.

8.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de afwegingscriteria zoals genoemd in artikel 15, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 8.1 en 8.2 lid a voor de bouw van een antennemast met installatieruimte buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - i. maximaal 30 meter² grond bebouwd mag met een antennemast en installatieruimte;
 - ii. de maximale bouwhoogte van de antennemast 40 meter bedraagt;
 - iii. de maximale bouwhoogte van de installatieruimte 2,5 meter bedraagt.
2. Burgemeester en Wethouders zullen de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid beperken tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet wezenlijk wordt aangetast. Indien de waarden belangen als genoemd in artikel 15 onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.

8.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

Artikel 9: Verkeer (V)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
- b. bruggen, dammen, viaducten, geluidswerende voorzieningen
- c. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voorzover de gronden zijn bestemd als Archeologisch aandachtsgebied (Aa);

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. kunstwerken van artistieke aard;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

9.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 15 meter mag bedragen;

9.3 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

Artikel 10: Verkeer en Verblijf (VV)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer en Verblijf (VV) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen;
- b. bruggen, dammen, geluidswerende voorzieningen
- c. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voorzover de gronden zijn bestemd als Archeologisch aandachtsgebied (Aa);

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. kunstwerken van artistieke aard;
- f. fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen;
- g. straten, erven, pleinen
- h. groenvoorzieningen;
- i. sport- en speelgelegenheden;
- j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

10.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 12 meter mag bedragen;

10.3 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

Artikel 11: Wonen aaneengesloten (Wa)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen aaneengesloten (Wa) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneengesloten (rij) woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voorzover de gronden zijn bestemd als Archeologisch aandachtsgebied (Aa)";

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. toegangswegen en erfonthoudingswegen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal aaneengesloten woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden;
- c. het bouwvlak per bouwperceel mag voor 50% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 100 meter², hiervan mag maximaal 35 meter² gebruikt worden voor vrijstaande bijgebouwen;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. als hoofdgebouw mogen uitsluitend aaneengesloten(rij) woonhuizen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 9 meter bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- h. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij en achtererf worden opgericht;
- i. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- j. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- k. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- l. aangebouwde bijgebouwen mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- m. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- n. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- o. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen;

11.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 11.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 15 te worden betrokken.

11.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de afwegingscriteria zoals genoemd in artikel 15, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 11.2 lid c en toestaan dat maximaal 20m² extra bebouwing mag worden opgericht voor carports, welke vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - b. artikel 11.2 lid e en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
 - c. artikel 11.2 onder h en toestaan dat maximaal 50% van het voorterrein mag worden bebouwd mits:
 - i. bij de eerste oplevering van het hoofdgebouw een bijgebouw voor de voorgevel gerealiseerd is;
 - ii. de bebouwing ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving, repeteerbaar en/ of repeterend;
 - d. artikel 11.2 lid i en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
 - e. artikel 11 voor wat betreft het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwerordering;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
 - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5m² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. Burgemeester en Wethouders zullen de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid beperken tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet wezenlijk wordt aangetast. Indien de waarden belangen als genoemd in artikel 15 onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.

11.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

Artikel 12: Wonen dubbel (Wd)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen dubbel (Wd) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dubbele woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voorzover de gronden zijn bestemd als Archeologisch aandachtsgebied (Aa)";

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. toegangswegen en erfontsluitingswegen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal dubbele woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden, tenzij dit op kaart met een aanduiding anders is aangegeven;
- c. indien het bouwvlak per bouwperceel:
 1. kleiner is dan 250 meter² mag 50% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 100 meter², hiervan mag maximaal 35 meter² gebruikt worden voor vrijstaande bijgebouwen;
 2. 250 meter² of groter is mag 40% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 150 meter², hiervan mag maximaal 50 meter² gebruikt worden voor vrijstaande bijgebouwen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. als hoofdgebouw mogen uitsluitend dubbele woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient aan 1 zijde ten minste 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;

Wd 1

- g. de goothoogte van een hoofdgebouw aangeduid als Wd 1 mag ten hoogste 4 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw aangeduid als Wd 1 mag ten hoogste 6 meter bedragen;

Wd 2

- i. de goothoogte van een hoofdgebouw aangeduid als Wd 2 mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw aangeduid als Wd 2 mag ten hoogste 9 meter bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- k. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- l. bijgebouwen dienen ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- m. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- n. de bouwhoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- o. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- p. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel

van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;

- q. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen;

12.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 12.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 15 te worden betrokken.

12.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften en gebruik

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de afwegingscriteria zoals genoemd in artikel 15, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 12.2 lid c en toestaan dat maximaal 20m² extra bebouwing mag worden opgericht voor carports, welke vanaf 1 meter achter de voorgevel
 - b. artikel 12.2 lid e en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
 - c. artikel 12.2 onder k en toestaan dat maximaal 50% van het voorterrein mag worden bebouwd mits:
 - i. bij de eerste oplevering van het hoofdgebouw een bijgebouw voor de voorgevel gerealiseerd is;
 - ii. de bebouwing ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving, repeteerbaar en/ of repeterend;
 - d. artikel 12.2 lid l en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
 - e. artikel 12 voor wat betreft het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
 - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5m² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. Burgemeester en Wethouders zullen de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid beperken tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet wezenlijk wordt aangetast. Indien de waarden belangen als genoemd in artikel 15 onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.

12.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

Artikel 13: Wonen vrijstaand (Wv)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen vrijstaand (Wv) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voorzover de gronden zijn bestemd als Archeologisch aandachtsgebied (Aa)";

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. toegangswegen en erfontsluitingswegen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal vrijstaande woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden, tenzij dit op kaart met een aanduiding anders is aangegeven;
- c. indien het bouwvlak per bouwperceel:
 1. kleiner is dan 250 meter² mag 50% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 100 meter², hiervan mag 35 meter² gebruikt worden voor vrijstaande bijgebouwen;
 2. tussen de 250 meter² en 500 meter² bedraagt mag 40% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 150 meter², hiervan mag 50 meter² gebruikt worden voor vrijstaande bijgebouwen;
 3. 500 meter² of groter is mag 30% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 200 meter², hiervan mag 75 meter² gebruikt worden voor vrijstaande bijgebouwen.
- d. indien het bouwperceel groter is dan 2000 meter², mag hiervan 10% binnen het bouwvlak bebouwd worden met een maximum van 250 meter², hiervan mag 75 meter² gebruikt worden voor vrijstaande bijgebouwen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- e. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- h. de goothoogte van een hoofdgebouw aangeduid als Wv mag ten hoogste 4 meter bedragen;
- i. de bouwhoogte van een hoofdgebouw aangeduid als Wv mag ten hoogste 8 meter bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- j. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij-en achtererf worden opgericht;
- k. bijgebouwen dienen ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- l. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- m. de bouwhoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- n. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- o. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- p. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen;

13.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 13.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 15 te worden betrokken.

13.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften en gebruik

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de afwegingscriteria zoals genoemd in artikel 15, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 13.2 lid c en toestaan dat maximaal 20m² extra bebouwing mag worden opgericht voor carports, welke vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht
 - b. artikel 13.2 lid f en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
 - c. artikel 13.2 onder j en toestaan dat maximaal 50% van het voorterrein mag worden bebouwd mits:
 - i. bij de eerste oplevering van het hoofdgebouw een bijgebouw voor de voorgevel gerealiseerd is;
 - ii. de bebouwing ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving, repeteerbaar en/ of repeterend;
 - d. artikel 13.2 lid k en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
 - e. artikel 13 voor wat betreft het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50m²;
 - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5m² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. Burgemeester en Wethouders zullen de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid beperken tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet wezenlijk wordt aangetast. Indien de waarden belangen als genoemd in artikel 15 onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.

13.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

Artikel 14: Archeologisch aandachtgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de plankaart (nr. 04.006B) zijn aangegeven als Archeologisch aandachtsgebied (Aa) zijn mede bestemd voor:

- a. doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

14.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen en ander bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. dat op de als archeologisch aandachtsgebied bestemde gronden geen gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. verbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
 2. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met maximaal 60 meter².

14.3 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de afwegingscriteria zoals genoemd in artikel 15, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 14.2 voor een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.
2. Voor zover het oprichten van het gebouw, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen Burgemeester en Wethouders uitsluitend vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 14.2 indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de mogelijke verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
3. De vrijstelling wordt niet eerder verleend dan dat de aanvrager een rapport/advies heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
4. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, een provinciaal archeoloog, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 14.3 lid 2;
5. Alvorens de vrijstelling te verlenen kunnen Burgemeester en Wethouders het rapport/advies ter beoordeling voorleggen aan een archeologische deskundige. Bij een negatief advies van de deskundige wordt de vrijstelling niet verleend.

14.4 Aanlegvergunningstelsel

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
 - b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
 - c. het kweken van bomen en fruitteelt, voor zover het een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 1 hectare betreft;
 - d. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 - e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
 - f. het aanleggen van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting;
 - g. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd.
2. Voor zover het oprichten van het gebouw, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen Burgemeester en Wethouders uitsluitend vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 14.2 indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de mogelijke verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
3. De vrijstelling wordt niet eerder verleend dan dat de aanvrager een rapport/advies heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
4. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, een provinciaal archeoloog, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 14.3 lid c;
5. Alvorens de vrijstelling te verlenen kunnen Burgemeester en Wethouders het rapport/advies ter beoordeling voorleggen aan een archeologische deskundige. Bij een negatief advies van de deskundige wordt de vrijstelling niet verleend.

26.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 29 van toepassing.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 15: Afwegingscriteria

1. Burgemeester en wethouders zijn, ten aanzien van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen bevoegd nadere eisen te stellen van het bepaalde in de artikelen: 3.3, 4.3, 6.3, 7.3, 8.3, 11.3, 12.3, 13.3.
2. De nadere eisen regeling wordt toegepast ter voorkoming van onevenredige aantasting van:
 - a. de woonsituatie:**

ten aanzien van de woonsituatie dient rekening gehouden te worden met het in stand houden en/ of garanderen van een goede woonsituatie binnen deze bestemming, voor zover van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:

 1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
 2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
 3. de lichttoetreding/bezinning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 4. het uitzicht;
 5. de aanwezigheid van voldoende privacy.
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld:**

in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:

 1. een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte;
 2. de verhouding tussen de bouwhoogte breedte van gebouwen;
 3. gevelbeelden;
 4. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;
 5. de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
 6. de landschappelijke inpassing;
 7. de hoogtedifferentiatie;
 8. een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving;
 9. de situering van gebouwen op het perceel;
 10. de geleiding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter² bedraagt.
 - c. de verkeersveiligheid:**

ten waarborging van verkeersveiligheid kan rekening worden gehouden met de volgende aspecten:

 1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
 2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
 3. benodigde uitzichthoeken van wegen;
 4. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
 5. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
 6. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
 7. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.
 - d. de (sociale) veiligheid:**

ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

 1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;

2. de mate waarin het toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding:

ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

1. aanwezigheid van kwetsbare objecten;
2. de aanwezigheid van vluchtwegen;
3. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
4. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

f. de milieusituatie:

ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met:

1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
2. de gevolgen voor de externe veiligheid;
3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
5. de ecologische gevolgen voor de omgeving;
6. de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
7. de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit;
8. de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

g. gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen:

ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken is het niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een al bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

Artikel 16: Anti- dubbeltelbepaling

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

Artikel 17: Algemene gebruiksbepalingen

17.1 Gebruiksbepalingen ten aanzien van onbebouwde gronden

- a. Het is verboden de gronden, voor zover zij onbebouwd blijven, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- b. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 17.1 onder a wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden voor een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
 2. het plaatsen van of geplaatst houden van onderkomens;
 3. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 4. het opslaan van gebruiksklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 5. het storten, opslaan, opgeslagen houden of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- c. Het bepaalde onder artikel 17 lid b is niet van toepassing op:
 1. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
 2. opslag in het kader van het normale onderhoud van gronden;

17.2 Gebruiksbepalingen ten aanzien van bouwwerken

- a. Het is verboden bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- b. Tot en gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 17.2 onder a wordt in ieder geval gerekend:
 1. Het gebruik van woningen als bedoeld in artikel 11, 12 en 13 te gebruiken voor detailhandel of opslagruimte;
 2. Het gebruik van de bebouwing als bedoeld in artikel 7 voor/ als inrichting waarvoor het bouwen niet is toegestaan;
 3. Het gebruik van de horeca-1 functie dienste van de bestemming, als bedoeld in artikel 6 en artikel 8 als een zelfstandige horeca functie
 4. het gebruik van bouwwerken voor een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
 5. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 6. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling is verleend.
- c. Het bepaalde onder artikel 17.2 lid b is niet van toepassing op:
 1. Tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
 2. Opslag in het kader van het normale onderhoud van gronden;

17.3 Vrijstellingsbepalingen omtrent het gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 17.1 lid a en b; en- artikel 17.2 lid a en b indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 18: Algemene vrijstellingsbepalingen

1. Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, inhoudsmaten, afstand tot perceelgrenzen, bebouwingspercentages met maximaal 10%;
 - b. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen, kunstwerken van artistieke aard en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van een gebouw maximaal 3 meter mag bedragen;
 2. de oppervlakte van een gebouw maximaal 25 meter² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 3 meter mag bedragen;
 - c. geringe afwijkingen, welke in het belang van zijn een ruimtelijke- of technische beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering maximaal 3 meter bedraagt;
 - d. het in geringe mate, doch maximaal 5 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van het bouwvlak per bouwperceel, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
 - e. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven van het bouwvlak, maximaal 2 meter;
 - f. het oprichten van ander bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van maximaal 25 meter met dien verstande dat:
 1. als de bouwhoogte meer dan 12 meter bedraagt er van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar moet zijn ontvangen;
 2. als het gaat om antennes naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders de noodzaak daartoe voldoende is aangetoond.
 - g. het overschrijden van de voorgevel door:
 1. erkers, balkons, luifels en bordessen tot maximaal 1,20 meter;
 2. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 meter² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde vrijstelling is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet wezenlijk wordt aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, waarbij de agrarische, ruimtelijke, landschappelijke, verkeerstechnische, milieuhygiënische, archeologische en ecologische belangen in acht worden genomen. Indien de belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend;
3. Burgemeester en Wethouders kunnen aan de vrijstelling voorwaarden verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijke verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

OVERGANGS- en SLOTBEPALINGEN

Artikel 19: Strafbepalingen

Overtreding van het bepaalde in artikel 3.5 lid 1, 4.6 lid 1, 14.4 lid 1, 17.1 lid a en 17.2 lid a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 20: Overgangsbepalingen

20.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

- a. Bouwwerken, welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan, in uitvoering zijn dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen voor dat deel wat afwijkt en mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 12 maanden na het tenietgaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid a, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat éénmalige vergroting van de inhoud van in lid a toegelaten bouwwerken met maximaal 10%.
- c. Artikel 20.1 lid a is niet van toepassing op bouwwerken die, weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch illegaal tot stand zijn gekomen onder de werking van het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestond en in strijd is met het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander strijdig gebruik als daardoor de strijdigheid naar de aard en omvang wordt verkleind;
 1. Indien het ten tijde van de inwerkingtreding van het plan bestaande gebruik langer dan 1 jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik te hervatten;
- b. Het overgangsrecht is niet van toepassing op het gebruik dat tevens in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.
- c. Artikel 20.1 lid 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.

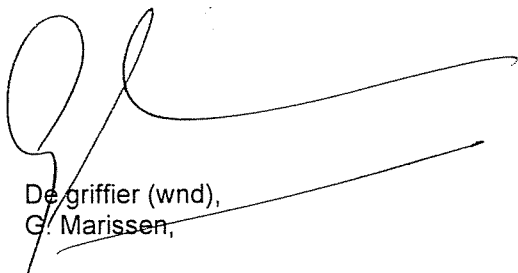
Artikel 21: Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

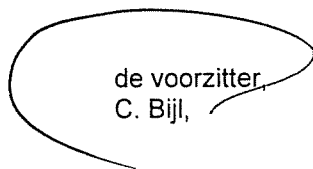
"Voorschriften bestemmingsplan Zandpol"

Vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Emmen in de openbare vergadering van:

28 september 2006,
Besluitnr. RA 06.0122



De griffier (wnd),
G. Marissen,



de voorzitter,
C. Bijl,

GOEDGEKEURD door gedeputeerde staten
van Drenthe bij besluit van 30 november
nr. LD/RW/2006014330 ²⁰⁰⁶
P.O.
C. R. Smelt