

**voorschriften**

behorende bij  
het bestemmingsplan

**'ZUIDBARGE'**

Augustus 2005

# INHOUDSOPGAVE

## Algemene bepalingen

artikel 1	Begripsbepalingen .....	3
artikel 2	Wijze van meten .....	10

## Bestemmingsbepalingen

artikel 3	Beschrijving in hoofdlijnen .....	11
artikel 4	Cultuurhistorisch waardevolle nederzetting .....	17
artikel 5	Esdorp .....	27
artikel 6	Verkeersdoeleinden .....	39

## Bijzondere bepalingen

artikel 7	Wijzigingsbepalingen .....	42
artikel 8	Algemene vrijstellingsbepalingen .....	43
artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling .....	44
artikel 10	Algemene gebruiksbeplating .....	44
artikel 11	Overgangsbepalingen .....	44
artikel 12	Slotbepaling .....	45
Bijlage I	Staat van bedrijven .....	46

# ALGEMENE BEPALINGEN

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan:*  
het bestemmingsplan "Zuidbarge";
- b. *de plankaart:*  
kaart met bijbehorende verklaring, genummerd 01.075 op schaal 1:2000 en bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. *kaartbijlage:*  
kaart met bijbehorende verklaring, genummerd 01.075 A op schaal 1:2000 en bestaande uit 1 blad, waarop de karakteristiek en het gebruik van de in het plan begrepen gronden, waarden en gebouwen zijn weergegeven;
- d. *planzone*  
De op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring aangegeven gebieden, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;
- e. *cultuurhistorisch waardevolle nederzetting;*  
de in het plan begrepen onroerende zaken, waaronder één of meer monumenten, die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke en/of structurele samenhang dan wel hun landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde;
- f. *monument:*  
alle vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welk van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;
- g. *beschermd monument:*  
onroerende monumenten welke zijn ingeschreven in de op grond van artikel 6 van de Monumentenwet (1988) vastgestelde registers;
- h. *bouwen:*  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- i. *bouwwerk:*  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- j. *ander bouwwerk:*  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- k. *ander werk:*  
een werk, geen bouwwerk zijnde;

- l. *gebouw*:  
elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- m. *bedrijfsgebouw*:  
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- n. *bebouwing*:  
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- o. *agrarische bebouwing*:  
één of meerdere gebouwen en/of bouwwerken, die dienen voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- p. *niet-agrarische bebouwing*:  
één of meerdere gebouwen en/of bouwwerken, die niet dienen voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- q. *bouwperceel*:  
een gedeeltelijk bebouwd en aaneengesloten, voor zover niet doorkruist met bestemmingsgrenzen, kadastraal perceel/(huis)erf, waarop krachtens het plan zelfstandige bebouwing is toegelaten;
- r. *bouwperceelgrens*:  
een grens van een bouwperceel;
- s. *oppervlakte aan bebouwing*:  
een tijdens de op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp aanwezige oppervlakte (uitgezonderd de oppervlakte aan bebouwing die in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan zijn gebouwd) dan wel in de voorschriften aangegeven oppervlakte, die de grootte van een deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- t. *perceelsgrens*:  
de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;
- u. *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;
- v. *bijgebouw*:  
een gebouw, dat een functionele eenheid met het hoofdgebouw vormt en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;
- w. *aanbouw*:  
een aan een gebouw aanwezig bouwwerk dat al dan niet rechtstreeks vanuit dat gebouw toegankelijk is en dat zich door haar lagere goothoogte, nokhoogte en/of dakhelling van het hoofd- en/of bijgebouw onderscheidt;

- x. *woning:*  
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden;
- y. *bedrijfswooning:*  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van (het huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk wordt geacht;
- z. *praktijk-, bedrijfs- en/of kantoorruimte aan huis:*  
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor het uitoefenen van een beroep, dat op dat bouwperceel met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;
- aa. *woonbebouwing:*  
één of meerdere gebouwen, die dienen voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens;
- ab. *landelijke woonbebouwing:*  
één of meerdere gebouwen (voormalige agrarische gebouwen/ boerderijen en keuterijen), die dienen voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens;
- ac. *agrarisch bedrijf (verzamelbegrip):*  
een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- ad. *grondgebonden agrarisch bedrijf:*  
een agrarisch bedrijf waar grondgebonden agrarische bedrijvigheid is toegelaten;
- ae. *grondgebonden agrarische bedrijvigheid:*  
vormen van agrarische bedrijvigheid (bedrijfsvoering), zoals akkerbouw, veeteelt, paardenhouderij en volle grond tuinbouw, die afhankelijk zijn van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend;
- af.. *niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid:*  
vormen van agrarische bedrijvigheid (bedrijfsvoering), die niet afhankelijk zijn van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend en te onderscheiden in:
- intensieve veehoudersbedrijven, zoals kalvermesterij, pluimveehouderij, varkensfokkerij, varkensmesterij en andere naar de aard hiermee te vergelijken bedrijven;
  - plantaardige productiebedrijven, zoals champignonkwekerijen, witloftrekbedrijven en andere naar de aard hiermee te vergelijken bedrijven;
- ag. *niet-grondgebonden productietak:*  
het houden van dieren in de vorm van een niet-grondgebonden productierichting of het telen van gewassen zonder gebruik te maken van daglicht of open grond, als onderdeel van het bedrijf;

- ah. *veldschuur:*  
een vrijstaande loods ten behoeve van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- ai. *torensilo:*  
een bouwwerk, dat dient voor het opslaan en toevoer van veevoeder;
- aj. *romneyloods:*  
een gebouw van een lichte, metalen en demontabele constructie met een gebogen (dak) vorm doorlopend tot op het maaiveld;
- ak. *maatschappelijke doeleinden (verzamelbegrip):*  
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, als ook detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;
- al. *dierenbegraafplaats:*  
een omheinde plaats waar kleindieren worden begraven;
- am. *dorpshuis:*  
een gebouw ten behoeve van educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen ten dienste van instellingen op het gebied van openbare dienstverlening, verenigingsleven, religie, onderwijs, kunsten, wetenschap cultuur, recreatie, fysieke en geestelijk volksgezondheid en andere naar de aard hiermee te vergelijken instellingen;
- an. *detailhandel:*  
het bedrijfsmatig aan particulieren, zijnde natuurlijke personen, geen personeelsleden zijnde, die goederen ten persoonlijke nutte kopen, te koop aanbieden, verkopen en/of afleveren van goederen;
- ao. *dienstverlenend bedrijf (verzamelbegrip):*  
een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- ap. *ambachtelijk bedrijf (verzamelbegrip):*  
een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, als ook -in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang- het verkopen en/of leveren van goederen;
- aq. *korenmaaldery annex tuincentrum en/of dierenspecialzaak:*  
een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig verwerken van koren geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede het verkopen en/of leveren (detailhandel) van goederen en levende have ten behoeve van de aanleg en inrichting van tuinen en/of het houden van dieren;
- ar. *vloerenhal:*  
een bedrijf, dat is gericht op het verkopen en/of leveren (detailhandel) van goederen ten behoeve van de aanleg van vloeren;

- as. *horecabedrijf (verzamelbegrip):*  
een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie;
- at. *restaurant:*  
een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- au. *koffie-, theeschenkerij:*  
het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, met als neven-activiteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etens-waren;
- av. *recreatie (verzamelbegrip):*  
elk gedrag waarvan wordt verondersteld dat het primair gericht is op het bevredigen van de eigen ontspannende verlangens;
- aw. *logiesaccommodatie:*  
een ruimtelijke eenheid die een onderdeel uitmaakt van een vestiging, welke eenheid bestemd, ingericht en in gebruik is voor het overnachten (al dan niet in kampeermiddelen) door en verblijf van gasten (toeristen);
- ax. *kampeermiddel:*  
tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel een ander onderkomen of ander voertuig, gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, dat geheel of gedeeltelijk blijvend is bestemd of ingericht dan wel wordt gebruikt voor een recreatief nachtverblijf dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam op het kampeerterrein waar dat onderkomen of voertuig is geplaatst;
- ay. *landschappelijke waarde:*  
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak (geomorfologisch, landschappelijk-esthetische en cultuurhistorische waarden), dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;
- az. *natuurlijke waarde:*  
de aan een gebied toegekende geologische, bodemkundige en biologische waarde, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
- ba. *cultuurhistorische waarde:*  
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
- bb. *archeologische waarde:*  
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

- bc. *stedenbouwkundige waarde:*  
de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied;
- bd. *ruimtelijk-historische waarde:*  
de basis van de aanwijzing tot cultuurhistorische waardevolle nederzetting, zoals beschreven in de beschrijving in hoofdlijnen;
- be. *structuur- en beeldbepalende bebouwing:*  
beschermende monumenten en/of gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en huidige en/of oorspronkelijke functie, alsmede door hun huidige en/of oorspronkelijke uiterlijk (bouwstijl, gevelindeling, materiaaltoepassing en kleurstelling) een bepalende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting;
- bf. *structuurbepalende bebouwing:*  
gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en huidige en/of oorspronkelijke functie, een bepalende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting;
- bg. *structuurondersteunende bebouwing*  
gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en huidige en/of oorspronkelijke functie, een ondersteunende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting;<sup>1</sup>
- bh. *waardevolle agrarische bebouwing:*  
agrarische gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en hun huidige functie een bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting;
- bi. *waardevolle niet-agrarische bebouwing:*  
voormalige agrarische gebouwen die door hun ligging, schaal, hoofdvorm en hun huidige en/of oorspronkelijke functie een bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting;
- bj. *structuurbepalende beplanting:*  
opgaande erf- en bermbeplanting, hagen of houtopstanden die door hun ligging, vorm, soort (geen exoten) en huidige en/of oorspronkelijke gebruik een bepalende bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting;
- bk. *essentieel doorzicht:*  
een van beplanting en bebouwing gevrijwaard doorzicht dat een bepalende bijdrage levert aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorische waardevolle nederzetting (de met open pijlen op de kaartbijlage aangegeven 'essentiële doorzichten' zijn indicatief bedoeld);

---

<sup>1</sup> Met deze categorie worden eveneens waardevolle hoofdgebouwen erkend, zoals boerderijen, keuterijen, enz., vooral buiten de ronde dorpskom.



- bl. *essentiële open ruimte:*  
een van beplanting en bebouwing gevrijwaarde ruimte die een bepalende bijdrage levert aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting;<sup>2</sup>
- bm. *waterhuishouding*  
het geheel van activiteiten en voorzieningen dat zich richt op het in en op de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij betrokken belangen.
- bn. *voorgevel:*  
de naar de weg gekeerde zijde van een gebouw, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere gevels in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke gevel als voorgevel dient te worden aangemerkt;
- bo. *achtergevel:*  
de van de weg afgekeerde zijde van een gebouw, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere gevels in aanmerking komen, burgemeester en wethouders bepalen welke gevel als achtergevel dient te worden aangemerkt;
- bp. *zijferscheiding:*  
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 zijferscheiding dient te worden aangemerkt;
- bq. *achtererscheiding:*  
een van de weg afgekeerde zijde van een bouwperceel, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als achtererscheiding dient te worden aangemerkt.
- br. *molenbiotoop:*  
beschermingszone rondom een molen gericht op het behoud van de windvang.

---

<sup>2</sup> Dit begrip is m.n. nodig om de ronde en open dorpsstructuur te accentueren en verder te versterken.

## Artikel 2 Wijze van meten

Waar in het plan wordt gesproken van:

- a. *goothoogte*,  
wordt deze gemeten vanaf de bovenkant van het aanliggende afgewerkte terrein tot de bovenkant van de goot, dan wel bij toepassing van een platte afdekking tot de bovenkant van het boeibord van het platte dak, met dien verstande, dat het aanliggende afgewerkte terrein wordt gemeten ter plaatse van de hoofdingang;
- b. *(bouw)hoogte en/of nokhoogte*,  
wordt deze gemeten vanaf de bovenkant van het afgewerkte terrein, voor de bepaling waarvan het gesteld sub. a. geldt, tot het hoogste punt van het bouwwerk, uitstekende ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen buiten beschouwing gelaten; voor zover het betreft antennes wordt de hoogte gemeten vanaf de voet van de antenne;
- c. *inhoud*,  
wordt deze verkregen door vermenigvuldigen van de buitenwerks gemeten lengte en breedte van het hoofdgebouw met de hoogte tussen de bovenkant van de begane grondvloer en de gemiddelde kaphoogte of bovenkant van het platte dak;
- d. *onderlinge afstand*,  
wordt de kortste afstand gemeten tussen gevels van hoofdgebouwen;
- e. *afstand tot de zijerscheiding*,  
wordt de kortste afstand gemeten tussen de gevel van het hoofdgebouw, gevels van bijgebouwen en aanbouwen buiten beschouwing gelaten, en de zijerscheiding;
- f. *bebouwingspercentage*,  
wordt dit berekend over het mogelijk te bebouwen oppervlak van het bouwperceel.

# BESTEMMINGSBEPALINGEN

## Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen voor alle bestemmingen

algemeen 1 De beschrijving in dit artikel geldt niet als rechtstreeks toetsingskader voor bouwvergunningen en voorschriften betreffende het gebruik. In deze beschrijving in hoofdlijnen wordt aangegeven op welke wijze de meer algemene doeleinden worden nagestreefd. Verder worden algemene regels gegeven met betrekking tot het kunnen stellen van nadere eisen, het verlenen van vrijstellingen en het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid en de afstemming op andere wetten en verordeningen. Voor de concrete bestemmingen wordt verwezen naar de bij de betreffende artikelen opgenomen beschrijving in hoofdlijnen. De algemene doelstelling van het bestemmingsplan "Zuidbarge" luidt:

*Het afstemmen van alle maatregelen ten aanzien van het gebruik van bestaande bebouwing en gronden, alsmede ten aanzien van toekomstige bebouwing of toekomstige gebruik van gronden, in relatie met behoud, herstel en ontwikkeling (versterking) van de ruimtelijke en de functionele karakteristiek van het plangebied. Onder de ruimtelijke karakteristiek wordt voor de als 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' aangewezen gronden en zijn omgeving, tevens de ruimtelijk-historische waarde begrepen.*

karakteristiek 2 De ruimtelijke en functionele karakteristiek van de artikelen 4 tot en met 6 beschreven bestemmingen wordt bepaald door de volgende kenmerken:

- a. *cultuurhistorisch waardevolle nederzetting:*
- de herkenbaarheid van het ontstaan en de ontwikkeling van het esdorp binnen het historisch-cultuurlandschappelijk kader van het Drentse esdorpenlandschap;
  - de ligging langs het verkavelde en waardevolle escomplex;
  - de functionele en ruimtelijke samenhang tussen de nederzetting en het essenlandschap met een hoge archeologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde;
  - de (hoofd)structuur van de nederzetting met losse bebouwing in wisselende richtingen rondom de grote open brinkruimten in het hart van het oorspronkelijke dorp, geaccentueerd door weilandjes, open erven en moestuinen;
  - het ruimtelijke contrast van de opgaande weg- en erfbeplanting met het aangrenzende open en agrarische karakter van de essen en de oude veldontginningen;
  - de dominantie van het relatief gave en oorspronkelijke agrarische bebouwingspatroon rondom de grote open brinkruimten in het hart van het oorspronkelijke dorp;
  - de waardevolle essentiële doorzichten, open groene ruimten en beplanting, die bijdragen aan de herkenbaarheid van het oorspronkelijke nederzettingpatroon;

- brink, brinkachtige ruimten, boomwallen en verspreide bosopstanden;
- de bebouwing met traditionele (hoofd)vormen (structuur- en beeldbepalende, structuurbepalende en structuurondersteunende bebouwing) met veelal een authentieke bouwstijl, gevelindeling, materiaaltoepassing en kleurstelling.

b. *esdorp:*

- de functionele en ruimtelijke samenhang tussen de nederzetting en het essenlandschap met een hoge archeologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde;
- het lichtglooiende en open karakter van de essen;
- het veelal open karakter van de oude veldontginningen.

c. *verkeersdoeleinden:*

- de functionele en ruimtelijke samenhang tussen de nederzetting en het essenlandschap met een hoge archeologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde;
- de (hoofd)wegenstructuur;
- de herkenbaar lagere ligging van deze wegen t.o.v. de esgronden;
- de veelal brede naar de weg aflopende berm en begroeiing met gras en opgaande structuurbepalende beplanting;
- het Oranjekanaal als cultuurhistorisch monument van formaat.

beleid

3

Bij beoordelingen van een bouw- en/of aanlegvergunning, vrijstelling of wijziging wordt gestreefd naar behoud, herstel en ontwikkeling (versterking) van de ruimtelijke en functionele karakteristiek, zoals die in voorgaand lid is beschreven. In z'n algemeenheid is het beleid gericht op:

a. *cultuurhistorisch waardevolle nederzetting:*

- het behoud van de bepalende karakteristieke kenmerken zoals: openheid, reliëf en authentieke percelering;
- het behoud van het open agrarisch karakter door het uitsluiten van tijdelijk en blijvend bos;
- het versterken van de bepalende kenmerken door bij nieuwbouw en ontwikkeling van recreatief-medegebruik traditionele bouwstijlen en landschappelijke inpassing voor te schrijven;
- het voorkomen van aantasting van de hoge archeologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden alsmede het agrarisch karakter door een aantal werken en werkzaamheden te binden aan een aanlegvergunning;
- het behoud van de samenhang van de bebouwing;
- het handhaven van zowel het huidige en/of oorspronkelijke uiterlijk van de gebouwen als de situering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg;
- het voorkomen van onevenredige aantasting van de bepalende karakteristieke kenmerken door verbouw of wijzigingen in het gebruik van de gebouwen;
- het voorkomen van onevenredige aantasting van de bepalende karakteristieke gebouwen;

- het respecteren van de bestaande functies en voor zover de bepalende karakteristieke kenmerken niet onevenredig worden aangetast, kan er ruimte voor andere functies worden geboden;
- het handhaven van de overige bepalende kenmerken (waaronder open en openbare ruimten, essentiële doorzichten, structuurbepalende beplanting, erven en dergelijke).

*b. esdorp:*

- het behoud van de bepalende karakteristieke kenmerken zoals: openheid, reliëf en authentieke percelering;
- het versterken van de bepalende kenmerken door bij nieuwbouw en ontwikkeling van recreatief-medegebruik traditionele bouwstijlen en landschappelijke inpassing voor te schrijven.

*c. verkeersdoeleinden:*

- het behoud van de bepalende karakteristieke kenmerken;
- het handhaven en versterken van de bestaande wegenstructuur met het daarbij behorende bestratingmateriaal;
- het zoveel mogelijk handhaven van zandwegen;
- het handhaven en versterken van het Oranjekanaal als cultuurhistorisch monument van formaat.

*d. Voor zover samenhangende landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, archeologische en stedenbouwkundige kenmerken en/of waarden zich uitstrekken over meerdere bestemmingen dient, bij de beoordeling van een verzoek om aanlegvergunning, vrijstelling of wijziging, deze samenhang mee in acht te worden genomen. Daarbij geldt dat:*

- aantasting van geomorfologische kenmerken van het plangebied in z'n algemeenheid dient te worden voorkomen;
- aantasting van reliëfverschillen in het terrein in z'n algemeenheid dient te worden voorkomen;
- grootschalige bodemaantasting (veranderingen van het bodemprofiel, zoals ophogen, ontgronden en diep ploegen) in z'n algemeenheid dient te worden voorkomen;
- de op grondwaterstroming berustende hydrologische samenhang tussen kwelgebieden en inzijgebieden in het gebied niet zodanig mag worden beïnvloed dat er (op termijn) sprake is van significante aantasting van de kenmerkende natuurwaarden, zoals die zich in het plangebied en daarbuiten voordoen;
- de ecologische samenhangen die tussen de verschillende landschappelijke gebieden bestaan worden in z'n algemeenheid beschermd en versterkt;
- aantasting van de samenhang tussen de cultuurlandschappelijke kenmerken in z'n algemeenheid dient te worden voorkomen;

nadere eisen	<b>4</b>	<p>Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in de leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij toepassing van de bij de bestemmingen opgenomen (bouw)voorschriften -mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad- nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen betrekking hebben op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- situering, omvang en vormgeving van nieuw op te richten bebouwing;</li> <li>- de nokrichting van de kappen van gebouwen;</li> <li>- het materiaal- en kleurgebruik;</li> <li>- de gevelindeling en de verhouding van de gevelopeningen;</li> <li>- de aan te brengen beplantingen;</li> <li>- het op vrijwillige basis afstemmen van agrarische bedrijvigheid bij handhaving en waar nodig herstel van archeologische, natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;<sup>3</sup></li> <li>- het uitzicht van de woningen;</li> <li>- de verkeersveiligheid.</li> </ul>
vrijstelling	<b>5</b>	<p>De toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden niet wezenlijk worden aangetast. In de afweging worden in ieder geval de belangen vanuit de functionele en ruimtelijke karakteristiek alsmede de samenhangende belangen en die vanuit de landbouw, het verkeer en het (leef)milieu in acht genomen.</p> <p>De vrijstelling voor een tweede agrarische bedrijfswoning (inpandig) op bouwpercelen bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt alleen verleend indien de noodzaak en levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond.</p>
wijziging	<b>6</b>	<p>De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is beperkt tot de gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden niet wezenlijk worden aangetast. In de afweging worden in ieder geval de belangen vanuit de functionele en ruimtelijke karakteristiek alsmede de samenhangende belangen en die vanuit de landbouw, het verkeer en het (leef)milieu in acht genomen.</p>
afstemming op wetten en verordeningen	<b>7</b>	<p><i>Woningwet artikel 9, lid 2 (uitsluitend aanvullende werking van de bouwverordening)</i></p> <p>De voorschriften van de bouwverordeningen ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;</li> <li>b. bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;</li> <li>c. bereikbaarheid gebouwen voor gehandicapten;</li> </ul>

---

<sup>3</sup> Op 'vrijwillige basis' slaat in dit geval op een binnen de landinrichting gangbare regeling. De landbouwer maakt zelf uit of hij wel/niet meewerkt. Er kan nooit sprake van onteigening zijn.

- d. bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;parkeergelegenheid;
- e. ruimte tussen bouwwerken;
- f. invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- g. erf- en terreinafscheidingen;
- h. bepalingen met betrekking tot de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat bij het ontbreken van een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing de afstand tot de as van de weg ten minste 15 meter dient te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand.

*Wet op de openluchtrecreatie en/of verordening openluchtrecreatie gemeente Emmen.*

De bestemmingen verzetten zich niet tegen het gebruik als bedoeld in artikel 8 lid 2 van de Wet op de Openluchtrecreatie (kleinschalig kamperen), met dien verstande dat het gebruik als bedoeld in dat artikel uitsluitend wordt toegestaan op het bouwperceel (huiserf).

*Verdrag van Valletta*

In 1992 heeft de toenmalige minister van WVC het herziene verdrag ter bescherming van het archeologische erfgoed (Verdrag van Valletta) tussen de lidstaten van de Raad van Europa ondertekend. Doelstelling van dit verdrag is het archeologisch erfgoed te beschermen als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Hiertoe is een aantal bepalingen opgenomen die tot doel hebben de archeologie op een verantwoorde wijze bij de afweging van belangen, die bij ingrepen in de bodem een rol spelen, te betrekken.

Belangrijke verplichtingen uit het verdrag zijn: het streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening en het waarborgen dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen.

Teneinde deze verplichtingen te kunnen nakomen heeft het rijk de Monumentenwet op onderdelen gewijzigd. In het najaar van 2003 is het voorontwerp van de aanpassing van de Monumentenwet verschenen. Bijzonder element in deze wet is de 'archeologische toets'. De in het plangebied voorkomende archeologische waarden worden dienovereenkomstig beschermd.

*Wet milieubeheer*

Voor bedrijven wordt met het oog op de bescherming van het leefklimaat bij de vergunningsverlening het gestelde in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (geheel herziene uitgave 1999) van het VNG voor wat betreft de aspecten geluid, lucht, water, bodem en verkeer, behorende bij de categorieën 1 en 2 (staat van bedrijven) als uitgangspunt gehanteerd.

### *Kapverordening*

Bij de beoordeling van een verzoek om kapvergunning op grond van de gemeentelijke kapverordening wordt in ieder geval de functionele en ruimtelijke karakteristiek alsmede de samenhang daarin, zoals opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen voor alle bestemmingen, in acht genomen.



## Artikel 4 Cultuurhistorisch waardevolle nederzetting

- doeleinden 1 De als zodanig op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- behoud, herstel en ontwikkeling (versterking) van de hoge landschappelijke en/of cultuurhistorisch waarden, alsmede van de natuurlijke en stedenbouwkundige waarden;
  - bescherming van de hoge archeologische waarden;
  - opgaande beplanting;
- en voor de volgende sociaal-economische en/of sociaal-culturele doeleinden:
- uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
  - wonen;
  - sociale, culturele, medische, maatschappelijke en bedrijfsmatige functies aan huis (waaronder begrepen expositieruimten);
  - recreatie (kleinschalig kamperen);
  - waterhuishouding.

In de bestemming 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' is recreatief-medegebruik begrepen. Recreatief-medegebruik impliceert het meegebruiken van wegen, paden en oevers die zijn ingericht met het oog op een andere functie, maar die voor recreatieve doeleinden gebruikt kunnen worden.

In het doel 'uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf' zijn erven en (sier)tuinen begrepen. Boom- en/of fruitteelt (bedrijfsmatig), blaastunnels, tunnelkassen, alsmede de aanleg van tijdelijk of blijvend bos en de bouw van schuilgelegenheden voor dieren en mestopslagen zijn buiten het in lid 3 onder a genoemde bouwperceel niet begrepen.

In het doel 'wonen' zijn (sier)tuinen en erven begrepen.

De inrichting tot 'sociale, culturele, medische, maatschappelijke en bedrijfsmatige functies aan huis (waaronder begrepen expositieruimten)' is beperkt tot de op de kaartbijlage voor 'beschermde monumenten', 'structuur- en beeldbepalende bebouwing', 'structuurbepalende bebouwing' en 'structuurondersteunende bebouwing' aangewezen bebouwing.

beschrijving  
in hoofdlijnen

2

### Beleid

Het gestelde in deze beschrijving in hoofdlijnen geldt niet als rechtstreeks toetsingskader voor bouwvergunningen en voorschriften betreffende het gebruik, maar zullen door burgemeester en wethouders in acht worden genomen bij:

- het kunnen stellen van nadere eisen;
- de beoordeling van activiteiten welke slechts toelaatbaar zijn op grond van een vrijstelling, een aanlegvergunning of bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 7);
- de toepassing van sectorwetgeving voor zover daarbij sprake is van raakvlakken met de ruimtelijke ordening;
- de uitvoering van plannen die betrekking hebben op de ruimtelijke inrichting.

Vanuit cultuurhistorisch-landschappelijk oogpunt zijn de gronden met de bestemming 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' zeer waardevol. De in de bestemming opgenomen essen en oude veldontginningen hebben nml. een hoge landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde. Het uitgangspunt is de functionele en ruimtelijke karakteristiek te behouden en te versterken.

Dat betekent dat het beleid allereerst is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling (versterking) van voornoemde karakteristiek. Met als gevolg dat de op de kaartbijlage aangewezen bebouwing, zoals beschermde monumenten, structuur- en beeldbepalende bebouwing en structuurbepalende bebouwing, alsmede structuurbepalende beplanting, openheid, essentiële doorzichten en waardevolle bestrating in z'n algemeenheid dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden hersteld.

De doeleinden ten aanzien van landschappelijke en/of cultuurhistorische, natuurlijke en archeologische waarden worden nagestreefd door middel van behoud en versterking van de volgende kenmerken en kwaliteiten:

- het contrast tussen de opgaande weg- en erfbeplanting met het aangrenzend open en agrarisch gebruikskarakter van de essen en de oude veldontginningen;
- essen met bolle ligging en dik esdek;
- bebouwing geconcentreerd in de nederzetting;
- waardevolle boomwallen en verspreide bosopstanden;
- brinken en brinkachtige ruimten.

bebouwings-  
voorschriften

3

a. **Bebouwing ten dienste van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.**

Ten behoeve van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf is op de plankaart voor 'grondgebonden agrarisch bedrijf' aangewezen gronden bebouwing toegestaan, met dien verstande, dat: de gebouwen worden gegroepeerd binnen één aaneengesloten bouwperceel (huiserf) en dat het wonen uitsluitend in het hoofdgebouw mag plaatsvinden. Hoofdgebouwen dienen daarbij op tenminste 3 meter uit de erfscheiding en/of bouwperceelgrens te worden gebouwd.

Onder bebouwing zijn kassen en romneyloodsen, alsmede schuilgelegenheden voor dieren en mestsilos buiten de bouwpercelen niet begrepen. De oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van een niet-grondgebonden productietak mag per grondgebonden agrarisch bedrijf ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedragen.

De bebouwing dient per grondgebonden agrarisch bedrijf geconcentreerd en in aansluiting op het bestaande bebouwingspatroon, te worden gebouwd. Daarbij dienen de op de kaartbijlage aangewezen 'essentiële doorzichten en open ruimten' vrij van bebouwing te worden gehouden.

Bij de plaatsbepaling van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen dient de op de kaartbijlage aangewezen 'structuurbepalende beplanting' te worden ontzien. Bij de plaatsbepaling van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen wordt tevens rekening gehouden met de verkeersveiligheid en het uitzicht van de andere woningen.

Van de op de kaartbijlage voor 'beschermd monument', 'structuur- en beeldbepalende bebouwing' of 'structuurbepalende bebouwing' aangewezen gebouwen dient zowel de ligging van de gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg, alsmede de huidige hoofdvorm, die bepaald wordt door de goothoogten, nokhoogten, inhoud en dakvormen, te worden gehandhaafd.

Bij 'beschermd monumenten' en 'structuur- en beeldbepalende bebouwing' dient tevens het huidige of oorspronkelijke uiterlijk, dat wordt bepaald door de authentieke architectuur en het materiaalgebruik, te worden gehandhaafd. Bij 'structuurbepalende bebouwing' verdient de handhaving van het huidige of oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur.

Bij de op de kaartbijlage aangewezen 'structuurondersteunende bebouwing' en 'waardevolle agrarische bebouwing' geniet zowel de handhaving van de ligging van deze gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg, alsmede de handhaving van het huidige of oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur.

Van de overige en/of nieuwe bedrijfsgebouwen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf mag de goot- en bouwhoogte ten hoogste 4,5 meter respectievelijk 12 meter, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, bedragen.

*bedrijfswoning*

Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan. Het wonen mag uitsluitend in het hoofdgebouw plaatsvinden. Bij een in pandige agrarische bedrijfswoning is de maximale goot- respectievelijk bouwhoogte op 3.5 en 12 meter dan wel op ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte gesteld.

Voor zover aanwezig is per bedrijf één vrijstaande bedrijfswoning met een maximale goot- en bouwhoogte van 3.5 respectievelijk 8 meter toegestaan. Voor de bij deze bedrijfswoning toegestane aan- en bijgebouwen is de maximale goot- en bouwhoogte op 2.5 respectievelijk 6 meter gesteld.

*veldschuur*

Op het voor 'veldschuur' aangewezen bouwperceel is uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf agrarische bebouwing met een maximale oppervlakte van 750 m<sup>2</sup>, dat wel de bestaande bebouwingsoppervlakte toegestaan. De goot- en bouwhoogte mag ten hoogste 4,5 meter respectievelijk 12 meter, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, bedragen.

*andere bouwwerken*

De bouwhoogte van andere bouwwerken op agrarische bouwpercelen mag ten hoogste 3 meter bedragen, tenzij het erf- of terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen. Wanneer de erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt van de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Voor andere bouwwerken met een maximale breedte van 0.60 meter is de bouwhoogte op maximaal 12 meter gesteld.

Onder andere bouwwerken zijn geen tunnelkasten en/of blaas-tunnels of naar aard en omvang daarmee te vergelijken constructies begrepen en de toepassing ervan is strijdig met de in lid 1 omschreven doeleinden.

Buiten de bouwpercelen (huiserven) mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

**landelijke woonbouw**

**b. Bebouwing ten dienste van wonen.**

Ten behoeve van het wonen is op de plankaart voor 'landelijk woonbebouwing' aangewezen gronden (woon)bebouwing toegestaan, met dien verstande, dat deze wordt gegroepeerd binnen een aaneengesloten bouwperceel (huiserf) en dat het wonen uitsluitend in de hoofdgebouwen mag plaatsvinden.

De bijgebouwen dienen eveneens op het betreffende bouwperceel en in de directe omgeving van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Hoofdgebouwen dienen daarbij op tenminste 3 meter uit de erfscheiding en/of bouwperceelsgrens te worden gebouwd.

De bebouwing dient per woning geconcentreerd en bij vervanging, in aansluiting op het bestaande bebouwingspatroon, te worden gebouwd. Daarbij dienen de op de kaartbijlage aangewezen 'essentiële doorzichten en open ruimten' vrij van bebouwing te worden gehouden. Bij de plaatsbepaling van vervangende bebouwing dient de op de kaartbijlage aangewezen 'structuurbepalende beplanting' te worden ontzien en dient tevens rekening te worden gehouden met de verkeersveiligheid en het uitzicht van de andere woningen.

De op de kaartbijlage voor 'beschermd monumenten', 'structuur- en beeldbepalende bebouwing', 'structuurbepalende bebouwing', alsmede 'structuurondersteunende bebouwing' aangewezen gebouwen mogen tevens ten behoeve van het behoud en herstel ervan worden verbouwd en/of ingericht ten behoeve van:

- a. uitbreiding van de woonfunctie;
- b. sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten;

- c. voor ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijven genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakende 'staat van bedrijven' (bijlage I) en hiermee naar de aard gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van detailhandelsbedrijven. Detailhandel van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, voorzover het geen levensmiddelen, kleding, schoeisel of huishoudelijke artikelen zijn, is alleen toegestaan wanneer deze functie geen overheersend bestanddeel van de totale bedrijfsvoering vormt en ter plaatse van het bedrijf wordt uitgeoefend. Bij ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijven is de bedrijfsvoering in volumineuze goederen, zoals meubels, auto's, landbouwmachines, enz. niet inbegrepen;

met dien verstande, dat:

- de activiteiten genoemd onder b en c uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
- de activiteiten genoemd onder b en c plaatsvinden binnen de aangewezen gebouwen en waar mogelijk aansluiting wordt gevonden bij het oorspronkelijke gebruik;
- bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- het aantal woningen per bouwperceel ten hoogste 2 mag bedragen;
- het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig mag toenemen, of dusdanig zwaar verkeer gaat aantrekken, waarop de toeleidende wegen niet zijn berekend;
- het onbebouwde erf niet mag worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines;
- landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken.

Van de op de kaartbijlage voor 'beschermd monument', 'structuur- en beeldbepalende bebouwing' of 'structuurbepalende bebouwing' aangewezen gebouwen dient zowel de ligging van de gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg, alsmede de huidige hoofdvorm, die bepaald wordt door de goothoogten, nokhoogten, inhoud en dakvormen, te worden gehandhaafd. Bij 'beschermd monumenten' en 'structuur- en beeldbepalende bebouwing' dient tevens het huidige of oorspronkelijke uiterlijk, dat wordt bepaald door de authentieke architectuur en het materiaalgebruik, te worden gehandhaafd. Bij 'structuurbepalende bebouwing' verdient de handhaving van het huidige of oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur.

Bij de op de kaartbijlage aangewezen 'structuurondersteunende bebouwing' en 'waardevolle agrarische en/of niet-agrarische bebouwing' geniet zowel de handhaving van de ligging van deze gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg, alsmede de handhaving van het huidige of oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur.

De oppervlakte aan bebouwing mag per bouwperceel maximaal 200 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, bedragen.

#### *andere bouwwerken*

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen, tenzij het erf- of terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen. Wanneer de erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt van de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Voor andere bouwwerken met een maximale breedte van 0.60 meter is de bouwhoogte op maximaal 12 meter gesteld.

Buiten de bouwpercelen (huiserven) mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

#### **overige woonbebouwing**

Ten behoeve van het wonen is op de plankaart voor 'vrijstaande of vrijstaande en/of dubbele woningen' aangewezen gronden (woon)bebouwing toegestaan, met dien verstande, dat deze wordt gegroepeerd binnen één aaneengesloten bouwperceel (huiserf). Wonen in een vrijstand bijgebouw is niet toegestaan.

De bijgebouwen dienen eveneens op het betreffende bouwperceel en in de directe omgeving van de hoofdgebouw te worden gebouwd. Hoofdgebouwen dienen daarbij op tenminste 3 meter uit de erfscheiding en/of bouwperceelsgrens te worden gebouwd.

De bebouwing dient per woning geconcentreerd en bij vervanging, in aansluiting op het bestaande bebouwingspatroon, te worden gebouwd. Daarbij dienen de op de kaartbijlage aangewezen 'essentiële doorzichten en open gebieden' vrij van bebouwing te worden gehouden. Bij de plaatsbepaling van vervangende woningbouw dient de op de kaartbijlage aangewezen 'structuurbepalende beplanting' te worden ontzien. Bij de plaatsbepaling van vervangende woningbouw wordt tevens rekening gehouden met de verkeersveiligheid en het uitzicht van de andere woningen.

In verband met behoud en versterking van het dorps bebouwingspatroon mag de totale bebouwingslengte van het hoofdgebouw en de aanbouw(en) aan de straatzijde ten hoogste de helft van de lengte van het bouwperceel aan die zijde, dan wel ten hoogste de huidige lengte van genoemde bebouwing bedragen.

Bij de op de kaartbijlage aangewezen 'structuurondersteunende bebouwing' en 'waardevolle niet-agrarische bebouwing' geniet zowel de handhaving van de ligging van deze gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg, alsmede de handhaving van het huidige of oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur.

Op de op de plankaart voor 'vrijstaande woningen' of 'vrijstaande en/of dubbele woningen' aangewezen gronden is per bouwperceel 1 vrijstaande dan wel 1 vrijstaande of 1 dubbele woning toegestaan, met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 8 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte.

Bij verbouw en/of uitbreiding van een woning met een hoge gootlijn dient de hoofdvorm, die wordt bepaald door de bestaande goothoogten, nokhoogten, inhoud en dakvormen, te worden gehandhaafd.

Aan- en/of bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximale goot- en bouwhoogte van 2,5 meter respectievelijk 6 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte.

De gezamenlijke oppervlakte van de woning, de aan- en bijgebouwen mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen. Ingeval in de bestaande situatie de bebouwde oppervlakte van de woning meer dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt, mag de bestaande maatvoering worden aangehouden.

Bij de bepaling van de bestaande oppervlaktemaat is het aan de woning aangebouwde gedeelte inbegrepen. De maximale oppervlakte aan bebouwing mag bij een vrijstaande of dubbele woning 30% respectievelijk 40% van het betreffende bouwperceel, dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, met een maximum van 200 m<sup>2</sup> bedragen.

*andere bouwwerken*

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen, tenzij het erf- of terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen. Wanneer de erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt van de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Voor andere bouwwerken met een maximale breedte van 0.60 meter is de bouwhoogte op maximaal 12 meter gesteld.

Buiten de bouwpercelen (huiserven) mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

**c. Bebouwing ten dienste van de overige doeleinden.**

Voor het doel 'recreatie-medegebruik' is het bouwen beperkt tot andere bouwwerken – zoals het plaatsen van een zitbank – tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

nadere eisen 4

Burgemeester en wethouders kunnen andere eisen stellen aan:

- a. de plaats van de bebouwing ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
  - gebouwd dient te worden binnen het in lid 3 onder a bedoeld bouwperceel (huiserf);

- de afstand tussen de gebouwen, tenzij anders bepaald door de op de plankaart gemeten afstand of anderszins bepaald door andere wetten en/of verordeningen; niet meer dan 20 meter mag bedragen;
  - de maximale breedte van het bouwperceel langs de wegzijde, ook al wordt anders bepaald door andere wetten en/of verordeningen, niet meer dan 100 meter mag bedragen;
  - de maximale diepte van een bouwperceel, ook al wordt anders bepaald door andere wetten en/of verordeningen, niet meer 100 meter mag bedragen;
- b. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling;
- c. de plaats van woningen, aanbouwen en bijgebouwen;
- d. de plaats van bedrijfsgebouwen;
- e. het uiterlijk (bouwstijl en kleurstelling) van de bebouwing;
- f. de beplanting.
- vrijstelling bebouwing**      **5**      Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor:
- a. de verbouw ten behoeve van een tweede bedrijfswoning (in-pandig) voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. uitbreiding van het in lid 3 onder b bij 'wonen' genoemde oppervlakten aan bebouwing tot maximaal 250 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, ten behoeve van grootschalige hobby- en/of beroepsuitoefening aan huis;
- c. de bouw van een gebouw en/of aanbouw voor sanitaire voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
- aantoonbaar kan worden gemaakt dat de ruimte voor dat doel in bestaande gebouwen op het bouwperceel ontbreekt;
  - de maximale bebouwingsoppervlakte bij een woning maximaal 15 m<sup>2</sup> en bij een grondgebonden agrarisch bedrijf maximaal 25 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- gebruik**      **6**      Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 omschreven doeleinden. Als strijdig wordt in ieder geval aangemerkt, het bebossen en/of beplanten van voor 'essentiële doorzichten' en 'essentiële open ruimten' aangewezen gronden.
- vrijstelling van gebruik**      **7**      Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- aanlegvergunning**      **8**      a. 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:
1. het aanleggen, verwijderen en/of verharden van erven, wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;



2. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diep-ploegen;
  3. de aanleg of verwijdering van ondergrondse leidingen en het zoeken van delfstoffen;
  4. het vellen, rooien of beschadigen van de kaartbijlage voor 'structuurbepalende beplanting' aangewezen beplanting;
  5. het aanleggen van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting;
  6. het wijzigen van de richting, vorm, afmeting, structuur of constructie van wateren;
  7. het slopen van 'structuurbepalende bebouwing' en 'structuur- en beeldbepalende bebouwing'.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor de onder 1 tot en met 5 genoemde activiteiten, indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud ten doel hebben.
- c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
- d. Voordat een besluit op een aanvraag om een aanlegvergunning als bedoeld in lid a onder 6 wordt genomen, vragen burgemeester en wethouders ontheffing bij het betreffende waterschap.
- e. Bij de beoordeling van een aanvraag om een aanlegvergunning zoals bedoeld in lid a, sub 5 dient de molenbiotoop van molen "Zeldenrust" in acht te worden genomen.

**strafbaarstelling 9**

Overtreding van het bepaalde in lid 6 en lid 8 van dit artikel wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin artikel 1a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten..



## Artikel 5 Esdorp

- doeleinden 1 De als zodanig op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- behoud en waar mogelijk herstel van de hoge landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, alsmede natuurlijke en stedenbouwkundige waarden;
  - bescherming van de hoge archeologische waarden;
  - opgaande beplanting;
- en voor de volgende sociaal-economische en/of sociaal-culturele doeleinden:
- uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
  - wonen;
  - maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met 'dorpshuis' of 'dierenbegraafplaats';
  - horeca, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'restaurant annex grondgebonden agrarisch bedrijf';
  - ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijven, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met 'korenmaalderij annex tuincentrum en/of dierenspecialzaak' of 'vloerenhal';
  - sportieve recreatie, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'speelterrein';
  - recreatie (kleinschalig kamperen);
  - waterhuishouding;

In de bestemming 'esdorp' is recreatief-medegebruik begrepen. Recreatief-medegebruik impliceert het meegebruiken van wegen, paden en oevers die zijn ingericht met het oog op een andere functie, maar de voor recreatieve doeleinden gebruikt kunnen worden.

In het doel 'uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf' zijn erven en (sier)tuinen begrepen. Boom- en/of fruitteelt (bedrijfsmatig), blaastunnels, tunnelkassen, alsmede de aanleg van tijdelijk of blijvend bos en de bouw van schuilgelegenheden voor dieren en mestopslagen zijn buiten het in lid 3 onder a genoemde bouwperceel niet begrepen.

In het doel 'wonen' zijn (sier)tuinen en erven begrepen.

In de doeleinden 'maatschappelijke dienstverlening' en 'horeca', alsmede 'ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven' zijn (sier)tuinen en erven begrepen.

De inrichting tot 'sociale, culturele, medische, maatschappelijke en bedrijfsmatige functies aan huis (waaronder begrepen expositieruimten)' is beperkt tot de op de kaartbijlage voor 'beschermde monumenten', 'structuur- en beeldbepalende bebouwing', 'structuurbepalende bebouwing' en 'structuurondersteunende bebouwing' aangewezen bebouwing.

beschrijving  
in hoofdlijnen

## 2 **Beleid**

Het gestelde in deze beschrijving in hoofdlijnen geldt niet als rechtstreeks toetsingskader voor bouwvergunningen en voorschriften betreffende het gebruik, maar zal door burgemeester en wethouders in acht worden genomen bij:

- het kunnen stellen van nadere eisen;
- de beoordeling van activiteiten welke slechts toelaatbaar zijn op grond van een vrijstelling, een aanlegvergunning of bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 7);
- de toepassing van sectorwetgeving voor zover daarbij sprake is van raakvlakken met de ruimtelijke ordening;
- de uitvoering van plannen die betrekking hebben op de ruimtelijke inrichting.

De in deze bestemming opgenomen randen van essen of voormalige essen en oude veldontginningen hebben een hoge landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde.

Het uitgangspunt is de functionele en ruimtelijke karakteristiek te behouden en waar mogelijk te herstellen. Dat betekent dat het beleid allereerst is gericht op behoud van deze karakteristiek. Met als gevolg dat de openheid, opgaande beplanting en doorzichten in z'n algemeenheid dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden hersteld.

De doeleinden ten aanzien van landschappelijke en/of cultuurhistorische, natuurlijke en archeologische waarden worden nagestreefd door middel van behoud en waar mogelijk herstel van de volgende kenmerken en kwaliteiten:

- het contrast tussen het open en agrarisch gebruikskarakter van de essen en de oude veldontginningen met de opgaande weg- en erfbeplanting van de aangrenzende nederzetting;
- openheid en reliëf;
- essen met bolle ligging en dik esdek;
- bebouwing geconcentreerd in de nederzetting;
- waardevolle boomwallen en verspreide bosopstanden;
- brinkachtige ruimtes.

bebouwings-  
voorschriften

## 3 a. **Bebouwing ten dienste van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.**

Ten behoeve van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf is op de plankaart voor 'grondgebonden agrarisch bedrijf' aangewezen gronden bebouwing toegestaan, met dien verstande, dat: de gebouwen worden gegroepeerd binnen één aaneengesloten bouwperceel (huiserf) en dat het wonen uitsluitend in het hoofdgebouw mag plaatsvinden. Hoofdgebouwen dienen daarbij op tenminste 3 meter uit de erfscheiding en/of bouwperceelgrens te worden gebouwd.

Onder bebouwing zijn kassen en romneyloodsen, alsmede schuilgelegenheden voor dieren en mestsilos buiten de bouwpercelen niet begrepen. De oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van een niet-grondgebonden productietak mag per grondgebonden agrarisch bedrijf ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedragen.

De bebouwing dient per grondgebonden agrarisch bedrijf geconcentreerd en bij nieuwe bebouwing, in aansluiting op het bestaande bebouwingspatroon, te worden gebouwd. Daarbij dienen de op de kaartbijlage aangewezen 'essentiële doorzichten en open ruimten' vrij van bebouwing te worden gehouden. Bij de plaatsbepaling van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen dient de op de kaartbijlage aangewezen 'structuurbepalende beplanting' te worden ontzien. Bij de plaatsbepaling van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen wordt tevens rekening gehouden met de verkeersveiligheid en het uitzicht van de andere woningen.

Van de op de kaartbijlage voor 'beschermd monument', 'structuur- en beeldbepalende bebouwing' of 'structuurbepalende bebouwing' aangewezen gebouwen dient zowel de ligging van de gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg, alsmede de huidige hoofdvorm, die bepaald wordt door de goothoogten, nokhoogten, inhoud en dakvormen, te worden gehandhaafd.

Bij 'beschermd monumenten' en 'structuur- en beeldbepalende bebouwing' dient tevens het huidige of oorspronkelijke uiterlijk, dat wordt bepaald door de authentieke architectuur en het materiaalgebruik, te worden gehandhaafd. Bij 'structuurbepalende bebouwing' verdient de handhaving van het huidige of oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur.

Bij de op de kaartbijlage aangewezen 'structuurondersteunende bebouwing' en 'waardevolle agrarische bebouwing' geniet zowel de handhaving van de ligging van deze gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg, alsmede de handhaving van het huidige of oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur.

Van de overige en/of nieuwe bedrijfsgebouwen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf mag de goot- en bouwhoogte ten hoogste 4,5 meter respectievelijk 12 meter, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, bedragen.

#### *bedrijfswoning*

Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan. Het wonen mag uitsluitend in het hoofdgebouw plaatsvinden. Bij een in pandige agrarische bedrijfswoning is de maximale goot- respectievelijk bouwhoogte op 3,5 en 12 meter dan wel op ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte gesteld.

Voor zover aanwezig is per bedrijf één vrijstaande bedrijfs- woning met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 8 meter toegestaan. Voor de bij deze bedrijfs- woning toegestane aan- en bijgebouwen is de maximale goot- en bouwhoogte op 2,5 respectievelijk 6 meter gesteld.

#### *andere bouwwerken*

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen, tenzij het erf- of terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

Wanneer de erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt van de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Voor andere bouwwerken met een maximale breedte van 0.60 meter is de bouwhoogte op maximaal 12 meter gesteld.

Onder andere bouwwerken zijn geen tunnelkassen en/of blaas-tunnels of naar aard en omvang daarmee te vergelijken constructies begrepen en de toepassing ervan is strijdig met de in lid 1 omschreven doeleinden.

Buiten de bouwpercelen (huiserven) mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

**b.**  
landelijke woonbebouwing

**Bebouwing ten dienste van wonen.**

Ten behoeve van het wonen is op de plankaart voor 'landelijk woonbebouwing' aangewezen gronden (woon)bebouwing toegestaan, met dien verstande, dat deze wordt gegroepeerd binnen een aaneengesloten bouwperceel (huiserf) en dat het wonen uitsluitend in de hoofdgebouwen mag plaatsvinden.

De bijgebouwen dienen eveneens op het betreffende bouwperceel en in de directe omgeving van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Hoofdgebouwen dienen daarbij op tenminste 3 meter uit de erfscheiding en/of bouwperceelsgrens te worden gebouwd.

De bebouwing dient per woning geconcentreerd en bij vervanging, in aansluiting op het bestaande bebouwingspatroon, te worden gebouwd. Daarbij dienen de op de kaartbijlage aangewezen 'essentiële doorzichten en open ruimten' vrij van bebouwing te worden gehouden. Bij de plaatsbepaling van vervangende bebouwing dient de op de kaartbijlage aangewezen 'structuurbepalende beplanting' te worden ontzien en dient tevens rekening te worden gehouden met de verkeersveiligheid en het uitzicht van de andere woningen.

De op de kaartbijlage voor 'beschermde monumenten', 'structuur- en beeldbepalende bebouwing' en 'structuurbepalende bebouwing' aangewezen gebouwen mogen tevens ten behoeve van het behoud en herstel ervan worden verbouwd en/of ingericht ten behoeve van:

- a. uitbreiding van de woonfunctie;
- b. sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten;
- c. voor ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijven, genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakende 'staat van bedrijven' (bijlage I) en hiermee naar de aard gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van detailhandelsbedrijven.

Detailhandel van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen, voor zover het geen levensmiddelen, kleding, schoeisel of huishoudelijke artikelen zijn, is alleen toegestaan wanneer deze functie geen overheersend bestanddeel van de totale bedrijfsvoering vormt en ter plaatse van het bedrijf wordt uitgeoefend. Bij ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijven is de bedrijfsvoering in volumineuze goederen, zoals meubels, auto's, landbouwmachines, enz. niet inbegrepen; met dien verstande, dat:

- de activiteiten genoemd onder b en c uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfuncties;
- de activiteiten genoemd onder b en c plaatsvinden binnen de aangewezen gebouwen en waar mogelijk aansluiting wordt gevonden bij het oorspronkelijke gebruik;
- bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- het aantal woningen per bouwperceel ten hoogste 2 mag bedragen;
- het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig mag toenemen, of dusdanig zwaar verkeer gaat aantrekken, waarop de toeleidende wegen niet zijn berekend;
- het onbebouwde erf niet mag worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines;
- landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken.

Van de op de kaartbijlage voor 'beschermde monument', 'structuur- en beeldbepalende bebouwing' of 'structuurbepalende bebouwing' aangewezen gebouwen dient zowel de ligging van de gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg, alsmede de huidige hoofdvorm, die bepaald wordt door de goothoogten, nokhoogten, inhoud en dakvormen, te worden gehandhaafd. Bij 'beschermde monumenten' en 'structuur- en beeldbepalende bebouwing' dient tevens het huidige of oorspronkelijke uiterlijk, dat wordt bepaald door de authentieke architectuur en het materiaalgebruik, te worden gehandhaafd. Bij 'structuurbepalende bebouwing' verdient de handhaving van het huidige of oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur.

Bij de op de kaartbijlage aangewezen 'structuurondersteunende bebouwing' en 'waardevolle agrarische en/of niet-agrarische bebouwing' geniet zowel de handhaving van de ligging van deze gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg, alsmede de handhaving van het huidige of oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur.

De oppervlakte aan bebouwing mag per bouwperceel maximaal 200 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, bedragen.

*andere bouwwerken*

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter, tenzij het erf- of terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen. Wanneer de erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt van de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Voor andere bouwwerken met een maximale breedte van 0.60 meter is de bouwhoogte op maximaal 12 meter gesteld.

Buiten de bouwpercelen (huiserven) mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

**overige woonbebouwing**

Ten behoeve van het wonen is op de plankaart voor 'vrijstaande of vrijstaande en/of dubbele woningen' aangewezen gronden (woon)bebouwing toegestaan, met dien verstande, dat deze wordt gegroepeerd binnen één aaneengesloten bouwperceel (huiserf). Wonen in een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan.

De bijgebouwen dienen eveneens op het betreffende bouwperceel en in de directe omgeving van de hoofdgebouw te worden gebouwd. Hoofdgebouwen dienen daarbij op tenminste 3 meter uit de erfscheiding en/of bouwperceelsgrens te worden gebouwd.

De bebouwing dient per woning geconcentreerd en bij vervanging, in aansluiting op het bestaande bebouwingspatroon, te worden gebouwd. Daarbij dienen de op de kaartbijlage aangewezen 'essentiële doorzichten en open ruimten' vrij van bebouwing te worden gehouden. Bij de plaatsbepaling van vervangende woningbouw dient de op de kaartbijlage aangewezen 'structuurbepalende beplanting' te worden ontzien. Bij de plaatsbepaling van vervangende woningbouw wordt tevens rekening gehouden met de verkeersveiligheid en het uitzicht van de andere woningen.

In verband met behoud en versterking van het dorpse bebouwingspatroon mag de totale bebouwingslengte van het hoofdgebouw en de aanbouw(en) aan de straatzijde ten hoogste de helft van de lengte van het bouwperceel aan die zijde, dan wel ten hoogste de huidige lengte van genoemde bebouwing bedragen.

Bij de op de kaartbijlage aangewezen 'structuurondersteunende bebouwing' en 'waardevolle niet-agrarische bebouwing' geniet zowel de handhaving van de ligging van deze gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg, alsmede de handhaving van het huidige of oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur.



Op de op de plankaart voor 'vrijstaande woningen' of 'vrijstaande en/of dubbele woningen' aangewezen gronden is per bouwperceel 1 vrijstaande dan wel 1 vrijstaande of 1 dubbele woning toegestaan, met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 8 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte.

Bij verbouw en/of uitbreiding van een woning met een hoge gootlijn dient de hoofdvorm, die wordt gevormd door de bestaande goothoogten, nokhoogten, inhoud en dakvormen, te worden gehandhaafd.

Aan- en/of bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximale goot- en bouwhoogte van 2,5 meter respectievelijk 6 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte.

De gezamenlijke oppervlakte van de woning, de aan- en bijgebouwen mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen. Ingeval in de bestaande situatie de bebouwde oppervlakte van de woning meer dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt, mag de bestaande maatvoering worden aangehouden.

Bij de bepaling van de bestaande oppervlaktemaat is het aan de woning aangebouwde gedeelte inbegrepen. De maximale oppervlakte aan bebouwing mag bij een vrijstaande of dubbele woning 30% respectievelijk 40% van het betreffende bouwperceel, dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, met een maximum van 200 m<sup>2</sup> bedragen.

*andere bouwwerken*

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen, tenzij het erf- of terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen. Wanneer de erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt van de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Voor andere bouwwerken met een maximale breedte van 0.60 meter is de bouwhoogte op maximaal 12 meter gesteld.

Buiten de bouwpercelen (huiserven) mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

**c. Bebouwing ten dienste van maatschappelijke dienstverlening (categorie M<sub>I</sub> en M<sub>II</sub>)**

dorpshuis

Ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening is op de plankaart een bouwperceel aangewezen voor dorpshuis. Gebouwen dienen binnen het aaneengesloten bouwperceel te worden gegroepeerd.

De maximale oppervlakte aan bebouwing mag ten hoogste 50% van het betreffende bouwperceel, dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, met een maximum van 450 m<sup>2</sup> bedragen.

De bebouwing dient plat te worden afgedekt, terwijl de bouwhoogte van de bestaande en/of nieuwe hoofdgebouwen ten hoogste 4 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte mag bedragen. De bouwhoogte van de eveneens plat af te dekken aanbouwen (gangen, enz.) mag niet meer dan 3 meter bedragen.

*andere bouwwerken*

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen, tenzij het erf- of terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen. Wanneer de erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt van de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Voor andere bouwwerken met een maximale breedte van 0.60 m. is de bouwhoogte op maximaal 12 meter gesteld.

**dierenbegrafplaats**

Ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening (categorie M<sub>II</sub>) is op de plankaart een gebied aangewezen voor een dierenbegrafplaats. Binnen dit gebied is één gebouw met een maximale oppervlakte van 50 vierkante meter toegestaan. De maximale goot- en nokhoogte zijn op respectievelijk 3 en 4.5 meter gesteld.

*andere bouwwerken*

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen, tenzij het erf- of terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 1.5 meter mag bedragen. Voor andere bouwwerken met een maximale breedte van 0.60 meter is de bouwhoogte op maximaal 12 meter gesteld.

**d. Bebouwing ten dienste van ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijvigheid**

**bedrijven**

Ten behoeve van ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijvigheid zijn op de plankaart twee bouwpercelen specifiek aangewezen voor 'korenmaalderij annex tuincentrum en/of dierenspecialzaak', categorieën B<sub>I</sub> en B<sub>II</sub> alsmede voor 'vloerenhal', categorie B<sub>III</sub>. Bij deze bedrijven is tevens detailhandel toegestaan.

**categorieën B<sub>I</sub> en B<sub>II</sub>**

De maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing behorend tot de categorieën B<sub>I</sub> en B<sub>II</sub> (korenmaalderij annex tuincentrum en/of dierenspecialzaak) met bijbehorende bedrijfswoning mag ten hoogste 10% van het betreffende bouwperceel, dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, met een maximum van 900 m<sup>2</sup> bedragen.

**categorie B<sub>I</sub>**

Bedrijfsgebouwen behorend tot categorie B<sub>I</sub> mogen uitsluitend van een kap worden voorzien. De goot- en bouwhoogte van bestaande en/of nieuwe bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 3.5 respectievelijk 6 meter, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, bedragen.

Bij dit bedrijf is één bedrijfswoning met een maximale goot- en bouwhoogte van 3.5 respectievelijk 8 meter toegestaan. Voor de bij de bedrijfswoning toegestane aan- en bijgebouwen is de maximale goot- en bouwhoogte op 2.5 respectievelijk 6 meter gesteld.

In verband met het behoud en versterking van de monumentale status van de molen wordt met de vorm, omvang en plaats van de bedrijfsbebouwing behoedzaam omgegaan.

Van het op de kaartbijlage voor 'structuurbepalende bebouwing' aangewezen gebouw dient zowel de ligging van het gebouw ten opzichte van de molen en van de weg, alsmede de huidige hoofdvorm, die bepaald wordt door de goothoogten, nokhoogten, inhoud en dakvormen, te worden gehandhaafd. Bij 'structuurbepalende bebouwing' verdient handhaving van het huidige of oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur.

**categorie B<sub>II</sub> (molen)**

Van het op de plankaart en de kaartbijlage voor beschermd monument (molen) aangewezen gebouw (categorie B<sub>II</sub>) dient zowel de ligging van het gebouw, alsmede de huidige hoofdvorm, die bepaald wordt door de goothoogten, nokhoogte, inhoud en dakvormen, te worden gehandhaafd. Bij beschermde monumenten dient tevens het huidige of oorspronkelijke uiterlijk, dat wordt bepaald door de authentieke architectuur en het materiaalgebruik, te worden gehandhaafd.

**categorie B<sub>III</sub>**

De maximale oppervlakte aan bebouwing behorend tot categorie B<sub>III</sub> (vloerenhal) met bijbehorende bedrijfswoning mag ten hoogste 30% van het betreffende bouwperceel, dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, met een maximum van 750 m<sup>2</sup> bedragen.

De bedrijfsgebouwen dienen van een kap te worden voorzien. De goot- en bouwhoogte van bestaande en/of nieuwe bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 3.5 respectievelijk 6.5 meter, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, bedragen. Per bedrijf is één bedrijfswoning met een maximale goot- en bouwhoogte van 3.5 respectievelijk 8 meter toegestaan. Voor aan- en bijgebouwen is de maximale goot- en bouwhoogte op 2.5 respectievelijk 6 meter gesteld.

*andere bouwwerken*

Bij alle categorieën mag de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste 3 meter bedragen, tenzij het erf- of terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2 meter bedragen. Wanneer de erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt van de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Voor andere bouwwerken met een maximale breedte van 0.60 meter is de bouwhoogte op maximaal 12 meter gesteld.

- horeca**
- e. Bebouwing ten dienste van horeca categorie H<sub>1</sub>)**  
 Ten behoeve van de horeca is op de plankaart één bouwperceel aangewezen voor 'horecabedrijf'. Het voor categorie H<sub>1</sub> aangewezen bedrijf mag uitsluitend als 'restaurant' worden ingericht en gebruikt. De gebouwen dienen binnen het aaneengesloten bouwperceel te worden gegroepeerd. De maximale oppervlakte aan bebouwing mag ten hoogste 50% van het betreffende bouwperceel, dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, met een maximum van 350 m<sup>2</sup> bedragen. Het parkeren dient in principe op eigen terrein plaats te vinden
- Gebouwen behorende tot categorie H<sub>1</sub> mogen uitsluitend van kap worden voorzien. De goot- en bouwhoogte van de bestaande en/of nieuwe hoofdgebouwen mag niet meer dan 3 respectievelijk 10 meter, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, bedragen. Voor aan- en bijgebouwen bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 2.5 respectievelijk 8 meter dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte.
- Per bedrijf is één bedrijfswoning (inpandig) toegestaan.
- Van het op de kaartbijlage voor 'structuurbepalende bebouwing' aangewezen gebouw dient zowel de ligging van het gebouw ten opzichte van de molen en van de weg, alsmede de huidige hoofdvorm, die bepaald wordt door de goothoogten, nokhoogten, inhoud en dakvormen, te worden gehandhaafd. Bij 'structuurbepalende bebouwing' verdient handhaving van het huidige of oorspronkelijke uiterlijk de voorkeur.
- andere bouwwerken*
- De bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen, tenzij het erf- of terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen. Wanneer de erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt van de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Voor andere bouwwerken met een maximale breedte van 0.60 meter is de bouwhoogte op maximaal 12 meter gesteld.
- speelsterrein**
- f. Bebouwing ten dienste van recreatie (categorie R<sub>sp</sub>)**  
 Ten behoeve van recreatie is op de plankaart een terrein aangewezen voor 'speelsterrein'. In de bestemming is tevens het recreatief-medegebruik 'ijsbaan' begrepen.
- andere bouwwerken*
- De bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor andere bouwwerken met een maximale breedte van 0.60 meter is de bouwhoogte op maximaal 12 meter gesteld.

- nadere eisen            4      Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:
- a. de plaats van de bebouwing ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
    - gebouwd dient te worden binnen het in lid 3 onder a bedoeld bouwperceel (huiserf);
    - de afstand tussen de gebouwen, tenzij anders bepaald door de op de plankaart gemeten afstand of anderszins bepaald door andere wetten en/of verordeningen; niet meer dan 20 meter mag bedragen;
    - de maximale breedte van het bouwperceel langs de wegzijde, ook al wordt anders bepaald door andere wetten en/of verordeningen, niet meer dan 100 meter mag bedragen;
    - de maximale diepte van een bouwperceel, ook al wordt anders bepaald door andere wetten en/of verordeningen, niet meer 100 meter mag bedragen
  - b. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling;
  - c. de plaats van woningen, aanbouwen en bijgebouwen, alsmede de bedrijfsgebouwen;
  - d. het uiterlijk (bouwstijl en kleurstelling) van de bebouwing;
  - e. de beplanting.
- vrijstelling  
bebouwing            5      Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor:
- a. de verbouw ten behoeve van een tweede bedrijfswoning (in-pandig) voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
  - c. uitbreiding van de in lid 3 onder b bij 'wonen' genoemde oppervlakten aan bebouwing tot maximaal 250 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing, ten behoeve van groot-schalige hobby- en/of beroepsuitoefening aan huis ;
  - c. de bouw van een gebouw en/of aanbouw voor sanitaire voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
    - aantoonbaar kan worden gemaakt dat de ruimte voor dat doel in bestaande gebouwen op het bouwperceel ontbreekt;
    - de maximale bebouwingsoppervlakte bij een woning maximaal 15 m<sup>2</sup> en bij een grondgebonden agrarisch bedrijf maximaal 25 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- gebruik                    6      Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 omschreven doeleinden. Als strijdig wordt in ieder geval aangemerkt, het bebossen en/of beplanten van voor 'essentiële doorzichten' en 'essentiële open ruimten' aangewezen gronden.
- vrijstelling  
gebruik                7      Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

- aanlegvergunning 8**
- a. 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:
    1. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diep-ploegen;
    2. de aanleg of verwijdering van ondergrondse leidingen en het zoeken van delfstoffen;
    3. het vellen, rooien of beschadigen van de op de kaartbijlage voor 'structuurbepalende beplanting' aangewezen beplanting;
    4. het aanleggen van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting;
    5. het wijzigen van de richting, vorm, afmeting, structuur of constructie van wateren;
    6. het slopen van 'structuurbepalende bebouwing' en 'structuur- en beeldbepalende bebouwing'.
  - b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor de onder 1 tot en met 4 genoemde activiteiten, indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud ten doel hebben.
  - c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
  - d. Voordat een besluit op een aanvraag om een aanlegvergunning als bedoeld in lid a onder 5 wordt genomen, vragen burgemeester en wethouders ontheffing bij het betreffende waterschap.
  - e. Bij de beoordeling van een aanvraag om een aanlegvergunning zoals bedoeld in lid a, sub 5 dient de molenbiiotoop van molen "Zeldenrust" in acht te worden genomen.
- strafbaarstelling 9**
- Overtreding van het bepaalde in lid 6 en lid 8 van dit artikel wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van in de zin van artikel 1a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten..

## Artikel 6 Verkeersdoeleinden

- doeleinden 1 De als zodanig op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- behoud en waar mogelijk herstel van de hoge landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, alsmede van de natuurlijk en stedenbouwkundige waarden;
  - infrastructurele voorzieningen, waaronder onverharde en verharde rijwegen (maximaal 2 rijstroken), inritten, parkeren (openbaar), voet- en fietspaden alsmede berm, sloten, kanalen, opgaande beplantingen en groenvoorzieningen;
  - bescherming van de hoge archeologische waarden;
- en voor het volgende sociaal-economische doel:
- openbare nutsvoorzieningen;
  - waterhuishouding.

In de bestemming is tevens het recreatief-medegebruik begrepen. Recreatief-medegebruik impliceert het meegebruiken van wegen, paden, watergangen en oevers die zijn ingericht met het oog op een andere functie, maar die voor recreatieve doeleinden gebruikt kunnen worden.

In het doel 'infrastructurele voorzieningen' is het in het plangebied liggende deel van het Oranjekanaal begrepen.

- beschrijving in 2 **Beleid**  
hoofdpijnen
- Het gestelde in deze beschrijving in hoofdpijnen geldt niet als rechtstreeks toetsingskader voor bouwvergunningen en voorschriften betreffende het gebruik, maar zal door burgemeester en wethouders in acht worden genomen bij:
- het kunnen stellen van nadere eisen;
  - de toepassing van sectorwetgeving voor zover daarbij sprake is van raakvlakken met de ruimtelijke ordening;
  - de uitvoering van plannen die betrekking hebben op de ruimtelijke inrichting.

Vanuit de cultuurhistorische en historisch-landschappelijk oogpunt zijn de gronden met de bestemming verkeersdoeleinden waardevol. Het uitgangspunt is de functionele en ruimtelijke karakteristiek te behouden en te herstellen. Dat betekent dat het beleid allereerst is gericht op behoud en waar mogelijk herstel van deze karakteristiek. Met als gevolg dat de aanwezige structuurbepalende bebouwing, structuurbepalende beplanting, essentiële doorzichten en open ruimten, alsmede waardevolle bestrating in z'n algemeenheid dient te worden behouden en waar mogelijk te worden hersteld.

De doeleinden ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden nagestreefd door middel van behoud en versterking van de volgende kenmerken en kwaliteiten:

- de lichtgebogen en ten opzichte van de esgronden lagergelegen hoofdwegenstructuur;
- de secundaire wegenstructuur van smalle overharde of met authentiek bestratingsmateriaal verharde verbindingswegen (voormalige veedriften en uitvalswegen) ;
- het contrast tussen de opgaande wegbeplanting met het aangrenzend open en agrarisch karakter van de essen en de oude veldontginningen;
- de waardevolle boomwallen, verspreide bosopstanden als leefgebied voor vogels, zoogdieren;
- de veelal brede naar de weg aflopende bermten met structuurbepalende beplanting, alsmede brinkachtige ruimten;
- het Oranjekanal als cultuurhistorisch monument van formaat.

bebouwing

**3** **Bebouwing ten dienste van openbare nutsvoorzieningen**

Ten behoeve van nutsvoorzieningen is op de plankaart voor 'verkeersdoeleinden' aangewezen gronden bebouwing toegestaan. Van het op de kaartbijlage voor 'structuurbepalende bebouwing' aangewezen gebouw (trafo) dient zowel de ligging van het gebouw ten opzichte van de weg, en de huidige hoofdvorm, die bepaald wordt door de bouwhoogte, inhoud en dakvorm, te worden gehandhaafd. Vanwege de in het oog vallende ligging in het dorp dient in dit geval ook het huidige en/of oorspronkelijke uiterlijk, dat wordt bepaald door de authentieke architectuur en het materiaalgebruik, te worden gehandhaafd.

De algemene vrijstellingsbepalingen (artikel 8) voorzien in de bouw van de overige niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen.

Voor het doel 'recreatief-medegebruik' is het bouwen beperkt tot andere bouwwerken – zoals het plaatsen van een zitbank – tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

nadere eisen

**4** Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling;
- b. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder dan 20 meter bedraagt;
- c. het uiterlijk (bouwstijl en kleurstelling) van de bebouwing;
- d. de beplanting.

gebruik

**5** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 omschreven doeleinden.

vrijstelling  
gebruik

**6** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



- aanlegvergunning 7**
- a. 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:
1. het aanleggen, verwijderen en/of verharden van wegen, voet- en fietspaden en dagrecreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
  2. het ophogen, ontgronden en egaliseren;
  3. de aanleg of verwijdering van ondergrondse leidingen en het zoeken van delfstoffen;
  4. het vellen, rooien of beschadigen van de op de kaartbijlage voor 'structuurbepalende beplanting' aangewezen beplanting;
  5. het aanleggen van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting;
  6. het wijzigigen van de richting, vorm, afmeting, structuur of constructie van wateren;
  7. het slopen van 'structuurbepalende bebouwing'.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor de onder 1 tot en met 5 genoemde activiteiten, indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud ten doel hebben.
- c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- d. Voordat een besluit op een aanvraag om een aanlegvergunning als bedoeld in lid a onder 6 wordt genomen, vragen burgemeester en wethouders ontheffing bij het betreffende waterschap.
- e. Bij de beoordeling van een aanvraag om een aanlegvergunning zoals bedoeld in lid a, sub 5 dient de molenbiotop van molen "Zeldenrust" in acht te worden genomen.
- strafbaarstelling 8** Overtreding van het bepaalde in lid 5 en lid 7 van dit artikel wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten..

# BIJZONDERE BEPALINGEN

## Artikel 7 Wijzigingsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor het doel 'uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf' van de bestemming 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' en/of 'esdorp' aangewezen bouwpercelen, zoals bedoeld in artikel 4, lid 3 onder a en/of artikel 5, lid 3 onder a, op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te wijzigen in landelijke woonbebouwing, zoals bedoeld in artikel 4, lid 3 onder b of artikel 5 lid 3 onder b, met dien verstande, dat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor het doel 'uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf' van de bestemming 'cultuurhistorisch waardevolle nederzetting' en/of 'esdorp' aangewezen bouwpercelen, zoals bedoeld in artikel 4, lid 3 onder a en/of artikel 5, lid 3 onder a, op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te vergroten en/of te vervormen, met dien verstande dat:
  - het nieuwe bouwperceel een onlosmakelijk geheel met het in het plan aangewezen bouwperceel vormt;
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het gebruik van de in artikel 4 en 5, lid 3a (grondgebonden agrarische bedrijven) en lid 3b (landelijke woonbebouwing) aanwezige gebouwen en/of bouwpercelen op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te wijzigen voor de inrichting van een kleinschalige koffie-, theeschenkerij en/of een logies-accommodatie. In de afweging worden in ieder geval de belangen vanuit de functionele en ruimtelijke karakteristiek alsmede de samenhangende belangen en die vanuit de landbouw, het verkeer en het (leef)milieu in acht genomen.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen door binnen planzone I, maximaal vier vrijstaande woningen (incl. de eventuele vervanging van de bestaande burger- en/of bedrijfswoning), zoals bedoeld in artikel 5, lid 3 sub b., toe te staan, met dien verstande, dat:
  - de woonbebouwing loodrecht op de weg wordt gesitueerd;
  - de woonbebouwing niet voorbij de voorgevellijn van de andere woningen in het bebouwingslint worden gebouwd;
  - het stedenbouwkundig ontwerp aansluit bij het karakter van het bebouwingslint en dat de te vervangen en toe te voegen woonbebouwing het bebouwingslint complementeert.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het voor restaurant aangewezen bouwperceel, zoals bedoeld in artikel 5, lid 3e, op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit te breiden met het aansluitende bouwperceel ten behoeve van het daar functionerende grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:
  - het agrarisch bedrijf wordt beëindigd;
  - het nieuwe bouwperceel een onlosmakelijk met het in het plan voor horeca bestemde bouwperceel vormt;
  - de totale oppervlakte aan bebouwing niet meer dan 1000 m<sup>2</sup> dan wel de bestaande oppervlakte aan bebouwing bedraagt.

Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd om de toegestane functie van restaurant te verbreden tot een volledige hotelfunctie.

6. Bij de voorbereiding van de hierboven bedoelde bevoegdheden is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Artikel 8 Algemene vrijstellingsbepalingen**

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
  - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goot- en bouwhoogten, nokhoogten, bouwperceelgrensafstanden en bouwpercelen met ten hoogste 10 procent;
  - b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen, bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande, dat:
    1. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 2.5 meter mag bedragen;
    2. de inhoud van een gebouw niet meer dan 75 m<sup>3</sup> mag bedragen;
    3. de hoogte van een ander bouwwerk niet meer dan 3 meter mag bedragen;
  - c. Geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 3 meter bedraagt;
  - d. Het in geringe mate, doch niet meer dan 5 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bouwpercelen, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de vrijstelling voorwaarden ten aanzien van de situering van bouwwerken stellen, teneinde een ruimtelijke verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
3. De in het eerste lid genoemde vrijstellingen mogen (bovendien) slechts worden verleend indien:
  - hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - geen afbreuk wordt gedaan aan de hoge landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, alsmede natuurlijke waarden binnen het plangebied.

## **Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling**

Grond, welke eenmaal bij het verlenen van een bouwvergunning in aanmerking werd en moest worden genomen, hetzij als bouwperceel hetzij anderszins, dient als zodanig bij de beoordeling van een latere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing te worden gelaten.

## **Artikel 10 Algemene gebruiksbe­paling**

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).
2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, als bedoeld in het eerste lid, wordt in elk geval gerekend opslag en verwerking van radio-actief afval, een en ander onverminderd het bepaalde in de Kernenergie-wet.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatig gebruik.
4. Overtreding van het bepaalde in dit artikel wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

## **Artikel 11 Overgangsbepalingen**

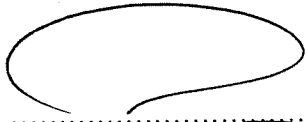
bouwen

- 1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van tervisielegging van het onderwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden ge­bouwd krachtens een (melding en/of) bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan – behoudens in dit artikel – bepaalde ten aanzien van toelaatbaarheid van bebouwing, mag, behoudens onteigening en mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouw­werk tot gevolg heeft;
  - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens in dit artikel – zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
  - c. tot niet meer dan 110 procent van het oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens in dit artikel – zijn bepaald.

- gebruik 2 Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan – behoudens in dit artikel – bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.
- uitzonderingen 3 Het in lid 1 van dit artikel genoemde overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
4. Het in lid 2 van dit artikel genoemde overgangsrecht is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- strafbaarstelling 5 Overtreding van het bepaalde in dit artikel wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.


## Artikel 12 Slotbepaling

titel Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als 'Voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Zuidbarge"'.  
  
Vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen bij besluit van 29 september 2005

C. Bijl  , de voorzitter,

J.A. Hekman  , de griffier.

GOEDGEKEURD door gedeputeerde staten  
van Drenthe bij besluit van

29 november  
nr. RW/173/2005 009000  
P.O. 

2005

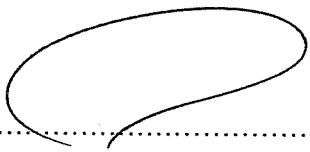


- gebruik 2 Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan – behoudens in dit artikel – bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.
- uitzonderingen 3 Het in lid 1 van dit artikel genoemde overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
4. Het in lid 2 van dit artikel genoemde overgangsrecht is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- strafbaarstelling 5 Overtreding van het bepaalde in dit artikel wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

## Artikel 12 Slotbepaling

titel Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als 'Voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Zuidbarge".'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen bij besluit van 29 september 2005

C. Bijl .........., de voorzitter,

J.A. Hekman .........., de griffier.





Staat van bedrijven bestemmingsplan "Zuidbarge"

Categorale bedrijfsindeling

SBI-code	Omschrijving	Afstand	Categorie
<b>01</b>	<b>LAND-EN TUINBOUW</b>		
01.3	Plantsoenendiensten, hoveniersbedrijven	10	1
<b>20/21</b>	<b>VOEDINGS-EN GENOTMIDDELEN INDUSTRIE</b>		
20.81.1	Broodbakkerijen, v.c. <2500kg meel/week: -alleen voor eigen winkelbedrijf	30	2
20.83	Banketbakkerijen	10	1
<b>23</b>	<b>KLEDINGINDUSTRIE</b>		
23.1	Confectiekledingindustrie	30	2
23.2	Loonconfectiefabrieken	30	2
23.3	Maatkledingbedrijven	10	1
23.5	Hoeden-, petten- en modeartikelen	10	1
<b>25</b>	<b>HOUT- EN MEUBELINDUSTRIE</b>		
25.63	Mandenmakerijen	30	2
25.69	Vlechtwarenfabr. n.e.g.	30	2
25.72	Grafkistenfabrieken	30	2
25.75	Woningstoffeerderijen	10	1
<b>26</b>	<b>PAPIER- EN PAPIERWARENINDUSTRIE</b>		
26.2	Papierwarenindustrie	30	2
<b>27</b>	<b>GRAFISCHE INDUSTRIE EN UITGEVERIJEN</b>		
27.15	Chemigrafische bedrijven	30	2
27.16	Loonzetterijen	10	1
27.19	Drukkerijen n.e.g.	30	2
27.2	Uitgeverijen (kantoren)	0	1
27.3	Binderijen	30	2
<b>29</b>	<b>CHEMISCHE INDUSTRIE</b>		
29.62	Verbandmiddelenfabrieken	30	2
<b>32</b>	<b>BOUWMATERIALEN-, AARDEWERK- EN GLASINDUSTRIE</b>		
32.83	Glas-in-loodzetterijen	30	2
<b>36</b>	<b>ELECTROTECHNISCHE INDUSTRIE</b>		
36.99	Elektrische installatiebedrijven	30	2
<b>38</b>	<b>INSTRUMENTEN- EN OPTISCHE INDUSTRIE</b>		
38.	Instrumenten- en optische industrie	30	2
<b>39</b>	<b>OVERIGE INDUSTRIE</b>		
39.	Overige industrie voor zover n.e.g.	30	2
39.3	Foto- en filmlaboratoria	30	2
<b>52</b>	<b>BOUWINSTALLATIE BEDRIJVEN</b>		
52.	Bouwinstallatiebedrijven	30	2

SBI-code	Omschrijving	Afstand	Categorie
61/62	<b>GROOTHANDEL</b>		



61.11	Akkerbouwprodukten, algemeen assortiment	30	2
61.14	Fijn zaden en peulvruchten	30	2
61.17	Bloemen, planten en tuinbenodigdheden	30	2
61.19	Akkerbouwprodukten n.e.g.	30	2
61..92	Scheepsbenodigdheden	30	2
61..99	Vakbenodigdheden e.d.	30	2
62.2	Huishoudelijke artikelen: ijzerwaren, auto-accessoires, houtwaren e.d.	30	2
62.3	Textielwaren, schoeisel e.d.	30	2
62.8	Optische fotografische, sport- e.d. artikelen - zonder vuurwerk	30	2
62.93	Oude materialen en afvalstoffen (excl. schroot)	30	2
<b>68</b>	<b>REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GEBRUIKSGOEDEREN</b>		
68.1	Schoen- e.a. lederwarenreparatiebedrijven	10	1
68.21	Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spuiten en tectyleren)	30	2
68.24	Autobekleiderijen	10	1
68.29	Autoreparatiebedrijven n.e.g. (zonder tectyleerderij)	30	2
68.3	Fietsen-, brom- en motorfietsenreparatiebedrijf	30	2
68.4	Uurwerkreparatie bedrijf	10	1
68.5	Goud- en zilversmederijen (reparatiebedrijf)	10	1
68.6	Reparatiebedrijven voor elektr. gebruiksgoederen	10	1
68.7	Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	10	1
68.9	Reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen	10	1
<b>77</b>	<b>COMMUNICATIEBEDRIJVEN</b>		
77.01	Postdiensten	30	2
77.02	Telefoon-, telegraafdiensten e.d.	30	2
<b>85</b>	<b>VERHUUR VAN MACHINES EN ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b>		
85.3	Verhuurbedrijven van gebruiksgoederen	30	2
<b>98</b>	<b>OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN</b>		
98.21	Schoonmaakbedrijven voor gebouwen	30	2
98.22	Schoorsteenveegbedrijven	10	1
98.24	Glazenwasserijen	10	1
98.29	Schoonmaakbedr. n.e.g.	10	1
98.32	Chemische wasserijen en ververijen	30	2
98.33	Wasverzendinrichtingen	30	1
98.34	Stoppage-en oppersinr.	10	1
98.5	Foto-atteliers (incl. ontwikkelen)	10	1

Selectie: alleen bedrijfstypen grootste afstand maximaal 30 meter

DHV + Milieu-informatisering Woerden

De gebruikte afkortingen zijn:

< : kleiner dan

cat. : categorie

n.e.g. : niet elders genoemd

v.c. : verwerkingscapaciteit

