

V O O R S C H R I F T E N,
=====

deel uitmakende van het bestemmingsplan "Emmen Etappe 4A",
regelende de bestemming en het gebruik van gronden en opstallen,
gelegen ten noord-westen van Zuidbarge te Emmen.

Inhoudsopgave.

Hoofdstuk I	ALGEMENE BEPALINGEN
artikel 1.1	Begripsbepalingen
1.2	Wijze van meten
1.3	Vrijstellingsbepalingen
1.4	Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
1.5	Aanlegvergunning
Hoofdstuk II	BESTEMMINGSBEPALINGEN
artikel 2.1	Woningbouw
2.2	Agrarisch gebied van landschappelijke waarde I
2.3	Agrarisch gebied van landschappelijke waarde II (voor- lopige bestemming weg)
2.4	Recreatiedoeleinden
2.5	Spoorwegdoeleinden
2.6	Verkeersdoeleinden
2.7	Weg
2.8	Groenvoorziening
2.9	Water
Hoofdstuk III	GEBRUIKSBEPALING
artikel 3.1	Gebruik van gronden en opstallen
Hoofdstuk IV	OVERGANGSBEPALING
artikel 4.1	Overgangsbepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bebouwing
Hoofdstuk V	SLOTBEPALINGEN
artikel 5.1	Strafbepaling
5.2	Titel.

Artikel 1.1 Begripsbepalingen.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het bestemmingsplan of het plan,
het bestemmingsplan "Emmen, Etappe 4A", regelende de bestemming en het gebruik van gronden en opstallen, gelegen ten noord-westen van Zuidbarge te Emmen, zoals het plan is vervat in de sub b bedoelde kaart en in deze voorschriften;
- b. de kaart,
de tekening, genummerd 79.115 op schaal 1 : 2500 van het plan;
- c. bouwperceel,
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan;
- d. eengezinshuis,
een gebouw dat één woning omvat;
- e. bebouwingsoppervlak,
een door grenslijnen van de bebouwing op de kaart omgeven oppervlak, waarbinnen volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht;
- f. bijgebouw,
een bij een hoofdgebouw behorend, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat blijkens de indeling en inrichting kennelijk is bestemd uitsluitend te worden gebruikt als huishoudelijke berg- en/of werkruimte, autostalling en/of tuinhuisje;
- g. bouwwerk,
elke konstruktie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direkt of indirekt met de grond verbonden is, hetzij direkt of indirekt steun vindt in of op de grond;

h. gebouw,

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

i. ander bouwwerk,

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

j. ander werk,

een werk, geen bouwwerk zijnde;

k. dienstgebouw,

een bij een volkstuinenkompleks behorend gebouw, dat blijkens de indeling en inrichting kennelijk is bestemd uitsluitend te worden gebruikt als opslagruimte en/of schuilgelegenheid.

Artikel 1.2 Wijze van meten.

1. 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, tenzij door burgemeester en wethouders in geval van natuurlijke of kunstmatig gekreëerde terreinglooiing anders wordt bepaald;

b. inhoud,

wordt deze verkregen door vermenigvuldiging van de buitenwerks gemeten lengte en breedte van het gebouw met de hoogte tussen de bovenkant van de begane grondvloer en de gemiddelde kaphoogte of bovenkant van het platte dak.

2. 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 1.3 Vrijstellingsbepalingen.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan:
 - a. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut t.w. telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, fietsenstallingen, dienstgebouwtjes ten behoeve van onderhoud of gebruik van groenvoorzieningen en wegen, met dien verstande, dat:
 1. de hoogte van een gebouwtje niet meer dan 4 meter mag bedragen;
 2. de oppervlakte van een gebouwtje niet meer dan 25 m² mag bedragen;
 - b. indien en voor zover ondergeschikte afwijkingen ten aanzien van grens of richting van straten en/of vorm of indeling van kruispunten en/of groenstroken noodzakelijk en/of wenselijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
 - c. voor afwijkingen ten aanzien van het volgens deze voorschriften onbebouwd laten van gronden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw tot ten hoogste 10% van de begane grondvloeroppervlakte van dat hoofdgebouw;
 - d. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en afmetingen van de bebouwing, mits deze afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan genoemde maten;
2. Een in het eerste lid bedoelde vrijstelling kan niet worden verleend indien door die vrijstelling enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de voorschriften en/of indien op enig aangrenzend terrein de realisering van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen.

Artikel 1.4 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te wijzigen, met dien verstande, dat:
 - A.1. de wijziging uitsluitend betrekking mag hebben op verandering van de bestemming spoorwegdoeleinden in de bestemming rekreatiedoeleinden, als bedoeld in artikel 2.4 van deze voorschriften;
 2. de wijziging uitsluitend doorgang mag vinden op gronden die eigendom zijn van de gemeente dan wel van degene die om de wijziging verzoekt of daarmee instemt.
- B.1. de wijziging uitsluitend betrekking mag hebben op verschuiving van op de kaart (voor verkeersdoeleinden) aangegeven bestemmingsgrenzen;
 2. een verschuiving niet meer dan 50 meter mag bedragen;
 3. een verschuiving uitsluitend doorgang mag vinden op gronden die eigendom zijn van de gemeente dan wel van degene die om de wijziging verzoekt of daarmee instemt.
2. Alvorens burgemeester en wethouders besluiten tot wijziging van het plan, als bedoeld in het eerste lid, worden belanghebbenden persoonlijk aangeschreven, waarbij zij in de gelegenheid worden gesteld:
 - a. gedurende een termijn van 14 dagen van de voorgenomen wijziging kennis te nemen en daarover binnen die termijn met burgemeester en wethouders in overleg te treden en/of bij dit kollege bezwaarschriften daartegen in te dienen;
 - b. de binnen de onder a. genoemde termijn ingediende bezwaren mondeling toe te lichten.

Artikel 1.5 Aanlegvergunning.

1. Het is verboden op de in het plan voor agrarisch gebied van landschappelijke waarde I en II aangewezen gronden, onverminderd hetgeen hieromtrent in andere wettelijke bepalingen en verordeningen is geregeld, de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning)
 - a. gronden af te graven of op te hogen;
 - b. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telekommunikatieleidingen en de daarmee verband houdende konstrukties, installaties of apparatuur;
 - d. werken of werkzaamheden, welke wijzigingen van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben;
 - e. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging.
2. Het in het eerste lid vervatte verbod geldt niet:
 - a. voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud;
 - b. voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden binnen het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering
 - c. voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die, in het kader van de aanleg en verwijdering van een tijdelijke weg, binnen de op de kaart voor agrarisch gebied van landschappelijke waarde II aangewezen gronden, zullen moeten worden verricht.

goedkeuring
wethouders

3. De in het eerste lid bedoelde vergunning wordt uitsluitend geweigerd wanneer de voorgenomen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden het gebied zodanig zullen aantasten, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 2.1 Woningbouw,

1. De op de kaart voor woningbouw (categorie AE) aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande eengezinshuizen, met daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande, dat:
 - a. de huizen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven grenslijnen van de bebouwing mogen worden opgericht;
 - b. de huizen uitsluitend van een kap mogen worden voorzien;
 - c. de dakhelling van de huizen niet minder dan 35 en niet meer dan 45 graden mag bedragen;
 - d. de goothoogte van de huizen niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - e. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan op de kaart in de desbetreffende bebouwingsoppervlakken is aangegeven;
 - f. de inhoud van een woning niet minder dan 350 en niet meer dan 500 m³ mag bedragen;
 - g. bij en/of aan elk huis, zonodig met overschrijding van of geheel buiten de grenslijnen van de bebouwing, doch uitsluitend op de voor eengezinshuizen, tuin en/of erf bestemde gronden, bijgebouwen mogen worden opgericht;
 - h. de goothoogte van een bijgebouw niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - i. de totale (gezamenlijke) oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 35 m² per woning mag bedragen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. het eerste lid onder i, voor het vergroten van een bijgebouw, met dien verstande, dat:
 1. de totale (gezamenlijke) oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 50 m² mag bedragen;

2. de totale (gezamenlijke) oppervlakte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100% van de grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw;
3. de totale (gezamenlijke) oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 50% van het bij het desbetreffende huis behorende onbebouwd blijvende terrein (tuin en/of erf) mag bedragen.

Artikel 2.2 Agrarisch gebied van landschappelijke waarde I.

1. De op de kaart voor agrarisch gebied van landschappelijke waarde I aangewezen gronden zijn bestemd voor
 - a. agrarische doeleinden met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken;
 - b. behoud van de van deze bestemming uitgaande landschappelijke waarde
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 2.3 Agrarisch gebied van landschappelijke waarde II.

1. De op de kaart voor agrarisch gebied van landschappelijke waarde II aangewezen gronden zijn bestemd voor
 - a. agrarische doeleinden met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken;
 - b. behoud van de van deze bestemming uitgaande landschappelijke waarde;
2. De in het eerste lid bedoelde gronden zijn voor een termijn van 8 jaren, gerekend vanaf het van kracht worden van het plan, voorlopig bestemd voor weg, met daarbij behorende bermen, bermsloten en andere bouwwerken, met dien verstande, dat:
 - a. op deze gronden geen gebouwen mogen worden opgericht;
 - b. de rijbaanbreedte van de weg niet meer dan 7 meter mag bedragen.

Artikel 2.4 Rekreatiedoeleinden.

1. De op de kaart voor rekreatiedoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen met daarbij behorende andere bouwwerken.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor de oprichting van ten hoogste twee dienstgebouwen, met dien verstande, dat:
 - a. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - b. de dakhelling van een gebouw niet minder dan 15 graden mag bedragen;
 - c. de oppervlakte van het gebouw of, bij twee gebouwen de gezamenlijke oppervlakte, niet meer dan 75 m² mag bedragen.

Artikel 2.5 Spoorwegdoeleinden.

1. De op de kaart voor spoorwegdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorweg met daarbij behorende andere bouwwerken.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, tenzij deze in verband met spoorwegdoeleinden noodzakelijk zijn, in welk geval:
 - a. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 4,50 meter mag bedragen;
 - b. de oppervlakte van gebouwen niet meer dan 150 m² mag bedragen.

Artikel 2.6 Verkeersdoeleinden.

1. De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor rijwegen met daarbij behorende op- en/of afritten, rijwielpaden, groenvoorziening (waaronder bermen en bermsloten) en andere bouwwerken.

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.
3. Burgemeester en wethouders werken de in het eerste lid bedoelde bestemming overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit met inachtneming van de volgende regel:
 - de rijbaanbreedte van de wegen mag niet meer dan 7 meter bedragen.
4. Alvorens burgemeester en wethouders besluiten tot uitwerking van de in het eerste lid bedoelde bestemming, worden belanghebbenden persoonlijk aangeschreven, waarbij zij in de gelegenheid worden gesteld:
 - a. gedurende een termijn van 14 dagen van de voorgenomen uitwerking kennis te nemen en daarover binnen die termijn met burgemeester en wethouders in overleg te treden en/of bij dit kollege bezwaarschriften daartegen in te dienen;
 - b. de binnen de onder a. genoemde termijn ingediende bezwaren mondeling toe te lichten.

Artikel 2.7 Weg.

1. De op de kaart voor weg aangewezen gronden zijn bestemd voor rijwegen en fietspaden met daarbij behorende bermen, bermsloten en andere bouwwerken.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 2.8 Groenvoorziening.

1. De op de kaart voor groenvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor groenstroken, met daarbij behorende paden, sloten en andere bouwwerken.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 2.9 Water.

1. De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterloop met daarbij behorende andere bouwwerken.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 3.1 Gebruik van gronden en opstallen.

1. De in het plan begrepen gronden en opstallen mogen, nadat de voorgeschreven bestemming is verwezenlijkt, uitsluitend in overeenstemming met deze bestemming worden gebruikt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid als strikte toepassing ervan leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 4.1 Overgangsbepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bebouwing.

1. Gebruik van gronden, dat op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen bestaat en dat in strijd is met het plan, mag worden voortgezet.
2. Gebruik van bebouwing, dat op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen bestaat en dat in strijd is met het plan, mag worden voortgezet.
3. Bebouwing die van het plan afwijkt, doch waarvoor bouwvergunning is gevraagd voor de tervisielegging van het ontwerp van het plan en die krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning in aanbouw is of in aanbouw kan worden genomen, mag na voltooiing uitsluitend overeenkomstig de bestemming, zoals die blijkt uit de bouwvergunning, in gebruik worden genomen en in gebruik blijven.
4. Het in het eerste, tweede en derde lid bedoelde gebruik mag niet worden gewijzigd, tenzij die wijziging verband houdt met de verwezenlijking van de voorgeschreven bestemming of door de wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.
5. Bebouwing, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan bestaat, in aanbouw is of in aanbouw kan worden genomen krachtens een reeds verleende bouwvergunning en die in strijd is met het plan, mag:
 - a. na tenietgaan door een kalamiteit, zonodig met overschrijding van de grenslijn van de bebouwing, worden herbouwd, mits de afwijking van het plan niet wordt vergroot en de aanvraag om bouwvergunning wordt ingediend binnen twee jaren na de dag waarop de kalamiteit eindigde, behoudens onteigening overeenkomstig de wet;

- b. gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk worden veranderd, mits de afwijkingen ten aanzien van het plan naar aard en afmetingen niet zullen worden vergroot en geen nieuwe afwijkingen ten opzichte van het plan zullen ontstaan. Het bepaalde in het derde lid is van overeenkomstige toepassing.
6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het vierde en in de laatste alinea van het vijfde lid, als strikte toepassing ervan leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het vijfde lid, onder a en b, voor vergroting van bebouwing, met dien verstande, dat:
- a. de vergroting niet meer dan 10 procent van de vloeroppervlakte van de desbetreffende bebouwing mag bedragen;
 - b. een eventueel, op grond van een bij een voorgaand bestemmingsplan behorende overgangsbepaling, plaatsgevonden vergroting op de onder a. bedoelde vergroting in mindering wordt gebracht.

HOOFDSTUK V

SLOTBEPALINGEN.

Artikel 5.1 Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 3.1, eerste lid en 4.1, vierde lid is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5.2 Titel.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: "Voorschriften bestemmingsplan "Emmen, Etappe 4A".

Vastgesteld door de raad van de gemeente
Emmen bij besluit van 27 oktober 1980, nr.46



, voorzitter.



, sekretaris.