

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

deel uitmakende van het bestemmingsplan "De Weiert" regelende de bestemming en het gebruik van gronden en bouwwerken, gelegen in het gebied dat globaal wordt begrensd door het Kerkpad, de Wilhelminastraat, de Baander en de Hondsrugweg te Emmen.

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN
Artikel 1.1	Begripsomschrijvingen
1.2	Wijze van meten
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSBEPALINGEN
Artikel 2.1	Centrum doeleinden
2.2	Verkeersdoeleinden
HOOFDSTUK III	ALGEMENE BEPALINGEN
Artikel 3.1	Vrijstellingsbepalingen
3.2	Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
3.3	Bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken
3.4	Overgangsbepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken
3.5	Strafrechtelijke bepalingen
3.6	Titel.

HOOFDSTUK I

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1

Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan,

het bestemmingsplan "De Weiert" regelende de bestemming en het gebruik van gronden en bouwwerken gelegen in het gebied dat globaal wordt begrensd door het Kerkpad, de Wilhelminastraat, de Baander en de westzijde van de Hondsrugweg te Emmen, zoals het plan is vervat in de sub b bedoelde kaart en deze voorschriften;

de kaart,

de tekening, genummerd 96.130, op schaal 1 : 1000 van het plan;

planzone,

de op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring aangegeven gebieden, waarvoor bepaalde aanvullende bepalingen gelden;

bouwperceel,

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegelaten;

bebouwingsoppervlak,

een door grenslijnen van de bebouwing op de kaart omgeven oppervlak, waarbinnen volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht;

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;

gebouw,

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

bebouwing,

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

bouwen,

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

ander bouwwerk,

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

woning,

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden;

bouwlaag,

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

onderbouw,

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen;

detailhandel,

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

daghoreca,

een daghorecabedrijf dat is gericht op het ter plaatse verstrekken van voedsel en/of dranken, met inbegrip van een dansschool en hiermee naar de aard gelijk te stellen activiteiten, daaronder niet begrepen discotheken, dancings en andere hiermee naar de aard gelijk te stellen bedrijven;

dag- en nachthoreca:

een dag en/of nachthorecabedrijf dat is gericht op het ter plaatse verstrekken van voedsel en/of dranken, daaronder begrepen discotheken, dancings en andere hiermee naar de aard gelijk te stellen bedrijven;

kantoor,

een kantoorbedrijf met een commerciële c.q. publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, reisbureau e.d.;

peil,

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

publieksverzorgend ambacht en dienstverlening,

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek e.d., met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt dient te zijn;

verkoopvloeroppervlakte,

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

maatschappelijke doeleinden,

gebouwen of complexen van gebouwen ten behoeve van instellingen op het gebied van educatie, sociaal-culturele en openbare dienstverlening en hiermede naar de aard gelijk te stellen voorzieningen, alsook voor bij deze voorzieningen behorende ondergeschikte detailhandel, zoals een museumgalerie en ondergeschikte horeca, zoals een theatercafé;

recreatieve doeleinden,

gebouwen of complexen van gebouwen ingericht voor sport en recreatie, behendigheids spelen, bioscopen, waarbij het verstrekken van dranken een activiteit is, waarvoor maximaal 10 procent van het desbetreffende bedrijfsvloeroppervlak mag worden ingericht, en hiermede naar de aard gelijk te stellen voorzieningen;

park-parkverbinding,

een door bruggen, overbouwingen en daktuinen aan te leggen verbindingroute tussen het Noorderdierenpark en het aan de westzijde van de Hondsrugweg te realiseren themapark "Waterland Emmen";

Artikel 1.2

Wijze van meten c.q. berekenen.

- a. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

bebouwingspercentage:

het mogelijk te bebouwen oppervlak van het bouwperceel;

de hoogte van een bouwwerk:

verticaal vanuit het hoogste punt van een bouwwerk tot aan de gemiddelde grondslag van het aan dat bouwwerk aansluitende, afgewerkte bouwperceel, met dien verstande dat schoorstenen, lichtkoepels, antennes en soortgelijke ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk buiten beschouwing blijven;

de inhoud van een bouwwerk,

vermenigvuldiging 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;

de lengte c.q. breedte van een bouwwerk,

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

de oppervlakte van een bouwwerk,

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en wel 1 m. boven peil, danwel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;

het bebouwd oppervlak van een bouwperceel,

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen of nog te realiseren bouwwerken te zamen.

- b. 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.

HOOFDSTUK II.

Bestemmingsregelingen

Artikel 2.1

Centrum doeleinden

1. De op de kaart voor centrum doeleinden aangewezen gronden zijn per bouwlaag overeenkomstig de nadere aanduidingen op de kaart bestemd voor:

- detailhandel, kantoren, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening en daghoreca, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met G;
- kantoren, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met K;
- X - horecadoeleinden, dag en nachthoreca, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met H;
- maatschappelijke doeleinden, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met M;
- recreatieve doeleinden, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met R;
- woondoeleinden, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met W;
- al of niet ondergronds parkeren, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met P;
- park-parkverbinding, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met de met P.P.V. aangeduide, nader op de kaart verklaarde zone, e.e.a. met bijbehorende voorzieningen, te weten andere bouwwerken, erven en terreinen, en voorts met dien verstande, dat:

a. Gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsoppervlakken en de park-parkverbinding uitsluitend binnen het daarvoor op de kaart aangegeven tracé mogen/mag worden opgericht, terwijl als extra restrictie geldt voor dag en nachthoreca dat dit uitsluitend mag plaatsvinden binnen bouwpercelen of gedeelten daarvan die op de kaart nader met planzone I zijn aangegeven;

b. het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan op de kaart in het desbetreffende bebouwingsoppervlak (of gedeelte daarvan) is aangegeven, met ingeval van:

13	bouwlagen	een maximum hoogte van	40	m
10	bouwlagen	een maximum hoogte van	31	m
9	bouwlagen	een maximum hoogte van	28	m
8	bouwlagen	een maximum hoogte van	25	m
7	"	"	"	22 m
4	"	"	"	13 m
3	"	"	"	10 m
2	"	"	"	7.50 m
1	"	"	"	4.50 m

c. elk bouwperceel voor 100 procent mag worden bebouwd, tenzij anders uit de kaart blijkt;

d. voor zover het de park-parkverbinding betreft:
1. de minimale hoogte daarvan, uitgezonderd de voor in- en uitstappen benodigde hellingbanen, gerekend vanaf het maaiveld tot aan de onderkant van de verbinding, niet minder dan 4.50 meter mag bedragen;
2. de maximale hoogte daarvan niet meer dan 8.00 meter mag bedragen;

e. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 6 m mag bedragen;

- f. voor zover tot deze bestemming behorende gronden op de kaart nader zijn aangegeven met een planzone II de eerste verdieping (begane grond) niet mag worden bebouwd maar uitsluitend overdekt, zulks ter verkrijging van een doorgang/passage, waarvan de doorgang vrije hoogte niet minder dan 4.50 meter mag bedragen;
 - g. voor zover tot deze bestemming behorende gronden op de kaart nader zijn aangegeven met een planzone IV, een doorgang/passage is toegestaan, mits de doorgang vrije hoogte en breedte niet minder dan 4.50 meter gaat bedragen;
 - h. voor zover tot deze bestemming behorende gronden op de kaart nader zijn aangegeven met een planzone V, deze slechts mogen worden bebouwd indien daarbij een ontsluiting met een minimum breedte van 4.00 meter en een doorrijvrije hoogte van minimaal 4.50 meter ten behoeve van de Weiertflat is gegarandeerd.
- 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid, onder a, voor de oprichting of vestiging van dag- en nachthoreca op andere dan de op de kaart nader met een planzone I aangegeven gronden, met dien verstande, dat de vrijstelling uitsluitend mag worden verleend voor situaties die zijn gericht op of zijn gelegen aan de buitengrens van het plangebied.
 - 3. De in het tweede lid genoemde vrijstelling mag (bovendien) slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 2.2

Verkeersdoeleinden

1. De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - wegen, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met W;
 - parkeren, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met P;
 - niet overdekt verblijfsgebied, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met V1;
 - al of niet overdekt verblijfsgebied, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met V2;
 - expediëren en parkeren, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met A;
 - park-parkverbinding, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met de met P.P.V. aangeduide, nader op de kaart verklaarde zone, een en ander met bijbehorende voorzieningen, te weten andere bouwwerken, erven en terreinen, en voorts met dien verstande, dat:
 - a. op de in het eerste lid bedoelde gronden geen gebouwen, anders dan die waarvan sprake zou kunnen zijn bij de realisering van vorengenoemde park-parkverbinding en de hierna genoemde luifels en/of overkappingen, mogen worden opgericht;
 - b. voor zover het de park-parkverbinding betreft:
 1. deze uitsluitend mag worden gerealiseerd binnen het daarvoor op de kaart met P.P.V. aangegeven tracé;
 2. de minimale hoogte daarvan, uitgezonderd de voor in- en uitstappen benodigde hellingbanen, gerekend vanaf het maaiveld tot aan de onderkant van de verbinding, niet minder dan 4.50 meter mag bedragen;
 3. de maximale hoogte daarvan niet meer dan 8.00 meter mag bedragen;
 - c. voor zover de met V2 aangegeven gronden worden overdekt, deze uitsluitend mogen worden voorzien van luifels en/of overkappingen van overwegend transparant materiaal, waarvan de doorgang vrije hoogte in het geval van luifels niet minder dan 2.50 meter en in het geval van overkappingen niet minder dan 6.00 meter mag bedragen;
 - d. de hoogte van andere bouwwerken, anders dan van die waarvan sprake zou kunnen zijn bij de genoemde park-parkverbinding, luifels en overkappingen, niet meer dan 6.00 meter mag bedragen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
 - a. van het bepaalde in het eerste lid, aanhef, voor het geheel of gedeeltelijk overdekken van verblijfsgebied V1 met luifels en/of overkappingen van overwegend transparant materiaal, met dien verstande, dat:
 1. de doorgang vrije hoogte en breedte in de situaties waar expeditie en/of ander verkeer dat noodzakelijk maakt niet minder dan 4.50, respectievelijk 3.00 meter en overigens niet minder dan 2.50, respectievelijk 2.00 meter mag bedragen;

2. de vrijstelling uitsluitend mag worden verleend indien realisatie van de luifels en/of overkappingen over de gehele lengte van de desbetreffende straatwand plaatsvindt dan wel over een zodanig deel wordt aangebracht dat een ruimtelijk verantwoorde afronding wordt bewerkstelligd.
 - b. van het bepaalde in het eerste lid, onder a, voor het aanbrengen van (een) overbouw(en) tussen gebouwen, met dien verstande, dat de doorgang vrije hoogte niet minder dan 4.50 meter mag bedragen.
3. De in het tweede lid genoemde vrijstellingen mogen (bovendien) slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 3.1

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, goothoogten, nokhoogten, bouwperceelgrensafstanden en bebouwde oppervlakten (bouwpercelen) met ten hoogste 10%;
 - b. het oprichten 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 3 meter mag bedragen;
 2. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m² mag bedragen;
 3. de hoogte van een ander bouwwerk niet meer dan 3 meter mag bedragen.
 - c. geringe afwijkingen, welke in belang zijn van een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, dan wel een betere stedenbouwkundige inpassing, 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, afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakken (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
 - e. het oprichten van:
 1. antennes, mits niet hoger dan 25 meter, tenzij uit een advies van de directeur-generaal van de centrale directie der PTT blijkt dat een grotere hoogte noodzakelijk is en gedeputeerde staten, voordat de vrijstelling wordt verleend, hebben verklaard daartegen geen bezwaar te hebben;
 2. andere dan de onder e, sub 1 genoemde andere bouwwerken, mits niet hoger dan 12 meter, tenzij gedeputeerde staten, voordat de vrijstelling wordt verleend, hebben verklaard tegen een grotere hoogte geen bezwaar te hebben;
 - f. verschuiving van het tracé van de park-parkverbinding met maximaal 10.00 meter, met dien verstande, dat verschuiving uitsluitend mag plaatsvinden binnen de bestemming verkeersdoeleinden.
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.

Artikel 3.2

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:
 1. de wijziging uitsluitend betrekking mag hebben op het bebouwen van gronden, voor zover die op de kaart met een planzone III zijn aangegeven;
 2. de onder 1 genoemde gronden uitsluitend mogen worden bestemd voor gemengde doeleinden, categorie G;
 3. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden nadat met belanghebbende zakelijk gerechtigden overeenstemming is bereikt.
2. De in het eerste lid genoemde wijzigingsbevoegdheden mogen (bovendien) slechts worden toegepast indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
3. Het ontwerp tot wijziging van het plan ligt gedurende een termijn van 14 dagen ter gemeentesecretarie voor belanghebbenden ter inzage. De ter inzage legging wordt vooraf door burgemeester en wethouders in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en voorts door aankondiging op de daarvoor gebruikelijke plaats bij de gemeentesecretarie bekend gemaakt, onder mededeling dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende genoemde termijn bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk bedenkingen tegen het ontwerp in te dienen.

Artikel 3.3

Bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken.

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 Kern-energiewet.
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.

Artikel 3.4

Overgangsbepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken.

1. Gebruik van gronden en bouwwerken, dat op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen bestaat en dat in strijd is met het plan, mag worden voortgezet.
2. Bouwwerken die van het plan afwijken, 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 zijn of in aanbouw kunnen worden genomen, mogen na voltooiing uitsluitend overeenkomstig de bestemming, zoals die blijkt uit de bouwvergunning, in gebruik worden genomen en in gebruik blijven.
3. Het in het eerste en tweede 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 van het plan niet wordt vergroot.
4. Bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan bestaan, in aanbouw zijn of in aanbouw kunnen worden genomen krachtens een reeds verleende bouwvergunning en die in strijd zijn met het plan, mogen:
 - a. na tenietgaan door een calamiteit, 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 calamiteit eindigde;
 - b. gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk worden veranderd, mits de afwijkingen ten aanzien van het plan, naar aard en afmetingen, niet worden vergroot en geen nieuwe afwijkingen ten opzichte van het plan zullen ontstaan.Het bepaalde in het tweede lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het derde en in de laatste alinea van het vierde lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatig gebruik.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen aan het bepaalde in het vierde lid, onder a en b, voor vergroting van bouwwerken, met dien verstande, dat vergroting niet meer dan 10 procent van de vloeroppervlakte van het desbetreffende bouwwerk mag bedragen.

Artikel 3.5

Strafrechtelijke bepalingen.

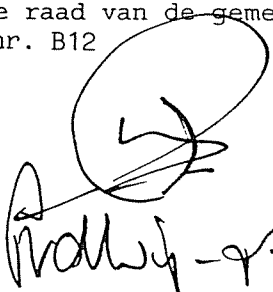
Overtreding van het bepaalde in artikel 3.3, eerste lid en artikel 3.4, derde lid, is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

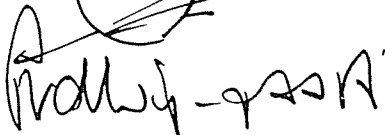
Artikel 3.6

Titel.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan "De Weiert".

Vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen bij besluit van 18 december 1997, nr. B12

 , voorzitter

 , secretaris