

***BESTEMMINGSPLAN  
EMMER-ERFSCHIEDENVEEN***

**Toelichting**

Kaartnummer: 04.004AI; 04.004AII; 04.004AIII;  
04.004AIV; 04.004AV; 04.004AVI;  
04.004B; 04.004C; 04.004 D.

Vastgesteld d.d.:

Goedgekeurd d.d.:

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
	1.1 Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan	5
	1.2 Ligging plangebied en de omgeving daarvan	5
	1.3 Huidige planologische regelingen	6
	1.4 Locatieonderzoek	7
	1.5 Opzet bestemmingsplan	8
<b>2</b>	<b>ONTSTAANSGESCHIEDENIS EMMER-ERFSCHIEDENVEEN</b>	<b>10</b>
	2.1 Ontstaansgeschiedenis	10
	2.2 20 <sup>e</sup> penning	12
	2.3 Monumenten	13
<b>3</b>	<b>BELEID</b>	<b>15</b>
	3.1 Inleiding	15
	3.2 Rijksbeleid	15
	3.2.1 Ruimtelijk beleid	15
	3.2.2 Verkeersbeleid	16
	3.2.3 Groenbeleid	16
	3.2.4 Volkshuisvestingsbeleid	17
	3.3 Regionaal beleid	18
	3.3.1 Agenda voor de Veenkoloniën	18
	3.4 Provinciaal beleid	19
	3.4.1 Ruimtelijk beleid	19
	3.4.2 Volkshuisvestingsbeleid	22
	3.5 Gemeentelijk beleid	23
	3.5.1 Ruimtelijk / economisch beleid: Strategienota	23
	3.5.2 Beleidsnotitie “Bouwen in de Linten”	24
	3.5.3 Verkeersbeleid	26
	3.5.4 Milieubeleid	26
	3.5.5 Recreatiebeleid	27
	3.5.6 Woonbeleid	28

3.5.7.	<b>Welstandsbeleid</b>	<b>31</b>
3.6.	<b>Conclusie</b>	<b>33</b>
4.	<b>TOETSEN</b>	<b>34</b>
4.1	<b>Watertoets</b>	<b>34</b>
4.1.1	<b>Waterbeleid</b>	34
4.1.2	<b>Watersysteemplan Veenkoloniën</b>	36
4.1.3	<b>Beheergebieden</b>	36
4.1.4	<b>Waterschap Hunze en Aa's</b>	36
4.1.5	<b>Waterplan gemeente Emmen</b>	37
4.1.6	<b>Ontwateringsdiepte</b>	38
4.1.7	<b>Riolering</b>	39
4.1.8	<b>Waterhuishouding</b>	39
4.2	<b>Archeologische toets</b>	<b>40</b>
4.2.1	<b>Verdrag van Valletta (Malta)</b>	40
4.2.2	<b>Wet op de archeologische monumentenzorg</b>	40
4.2.3	<b>Provinciaal archeologisch beleid</b>	41
4.2.4	<b>Archeologische monumenten en verwachtingswaarde</b>	43
4.3	<b>Natuurtoets</b>	<b>44</b>
4.3.1	<b>Natuur en landschap, Flora en fauna</b>	44
4.4.	<b>Milieutoets</b>	<b>45</b>
4.4.1	<b>Bedrijven en Milieuzonering</b>	45
4.4.2	<b>Geluid</b>	48
4.4.3	<b>Luchtkwaliteit</b>	49
4.4.4	<b>Bodem</b>	51
4.5.	<b>Externe Veiligheid</b>	<b>52</b>
4.5.1.	<b>Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)</b>	52
4.5.2.	<b>Bereikbaarheid</b>	53
4.5.3.	<b>Bluswatervoorziening</b>	54
4.5.4.	<b>Repressieve dekking</b>	54
4.5.5.	<b>Waarschuwings- en alarmeringsstelsel (WAS)</b>	54
4.5.6	<b>Hoofdgastransportleidingen</b>	55
4.5.7	<b>Routes Gevaarlijke stoffen</b>	55
4.5.8	<b>Hoogspanningsleidingen</b>	55
5.	<b>STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR</b>	<b>56</b>
5.1	<b>Stedenbouwkundige hoofdstructuur</b>	<b>56</b>
5.2	<b>Verkeersstructuur</b>	<b>58</b>

5.3	<b>Bebouwingsstructuur</b>	58
5.4	<b>Water en groen</b>	59
5.5	<b>Relatie met het omliggende landschap</b>	59
5.5.1	<b>Profielen</b>	59
5.5.2	<b>Functionele structuur</b>	60
5.5.3	<b>Ruimtelijke structuur</b>	60
5.6	<b>Gewenste structuur</b>	61
6	<b>JURIDISCHE TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPAN</b>	62
6.1	<b>Plantoelichting</b>	62
6.2	<b>Plankaart</b>	63
6.3	<b>Voorschriften</b>	64
6.3.1	<b>Artikelgewijze toelichting</b>	65
7.	<b>MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID / ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	75
7.1	<b>Vooroverleg ex. artikel. 10 Bro</b>	75
7.2	<b>Inspraak en zienswijzenprocedure ex afdeling 3.4 Awb</b>	75
7.3	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	76

## **VOORSCHRIFTEN**

### **BIJLAGE: NOTA VAN BEANTWOORDING**

- Bijlage 1: Vooroverleg artikel 10 BRO;
- Bijlage 2: Inloopmiddag;
- Bijlage 3: Onderzoek wegverkeerslawaaï t.b.v. bestemmingsplan Emmer-Erfcheidenveen, Akoestisch onderzoek adviesburo N.A.A. (concept d.d. 28-02-2008);
- Bijlage 4: Archeologisch rapport m.b.t. Emmer-Erfcheidenveen: "Amsterdamscheveld, Emmererfcheidenveen et cetera . Een Archeologisch Bureauonderzoek, onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef d.d. (januari 2004);
- Bijlage 5: Hindercontouren agrarische bedrijven.

## **1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan**

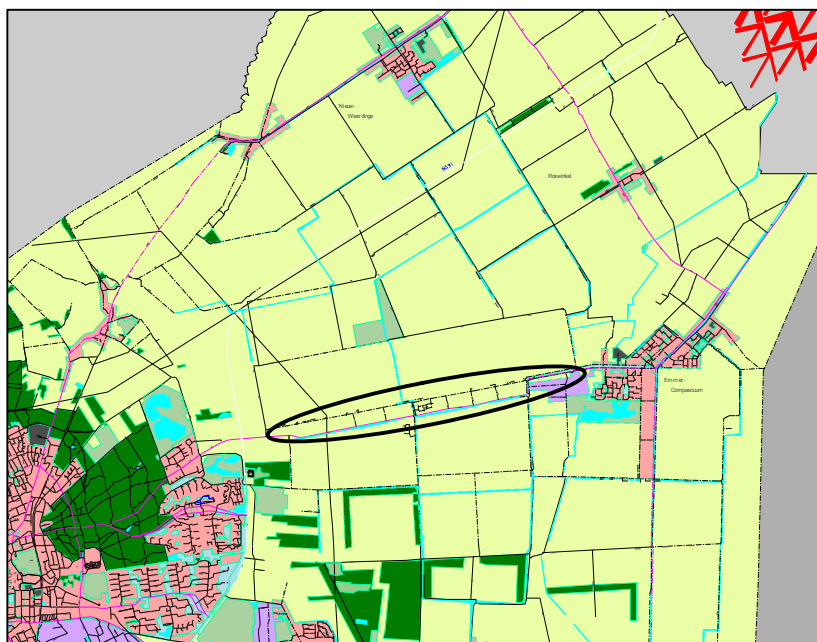
In het kader van de wettelijke plicht om oude bestemmingsregelingen te herzien, is voor het plangebied “Emmer-Erscheidenveen” een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan beoogt in de eerste plaats de bestaande situatie planologisch opnieuw vast te leggen. Verder biedt het plan in beginsel ruimte voor de nieuwbouw van enkele woningen.

Vanuit het streven van de landelijke overheid naar het verminderen van de regeldruk en de administratieve lastendruk zijn de oude bestemmingsplanregelingen nadrukkelijk bekeken op onduidelijke en onnodige bestemmingsregelingen. De bestemmingsplankaart en de voorschriften zijn hierop aangepast. Hierdoor is het voorliggende bestemmingsplan eenvoudiger en beter leesbaar.

### **1.2 Ligging plangebied en de omgeving daarvan**

Het dorp Emmer-Erscheidenveen is gelegen in het noorden van de gemeente Emmen. Ten westen van het dorp ligt de stad Emmen en ten oosten daarvan ligt het dorp Emmer-Compascuum. Ten zuiden van Emmer-Erscheidenveen wordt het landgoed Scholtenzathe ontwikkeld. Ten noorden van het dorp ligt het geluidsportcentrum “Pottendijk” en op een wat grotere afstand ligt het dorp Nieuw-Weerdinge.

Bij het bepalen van de plangrens zijn zoveel mogelijk natuurlijke elementen in acht genomen. Daarnaast is rekening gehouden met de overgang tussen de kern en het buitengebied. De kern wordt gevormd door een vrijwel aaneengesloten bebouwing. Het buitengebied is dun bebouwd en heeft een landelijk / agrarisch karakter. Aan de noordzijde wordt het plangebied voor het grootste deel begrensd door het Kanaal B. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het Kanaal A en de bebouwing ten zuiden van Kanaal A, Middenweg WZ tot en met huisnummer 35 en de Verlengde Scholtenskanaal WZ tot en met huisnummer 92. Aan de oostzijde vormt de weg Verlengde Scholtenskanaal WZ de plangrens. Aan de westzijde is de begrenzing bepaald bij de kruising Emmer Ondereinden.



Figuur 1: Globale ligging Emmer-Erscheidenveen in de gemeente Emmen

### 1.3 Huidige planologische regelingen

Dit bestemmingsplan is een wijziging van de volgende bestemmingsplannen:

- “*Emmer-Erscheidenveen*” (*Verdenius*), vastgesteld op 10 maart 1942 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 31 maart 1943 (tekeningnummer 53.056);
- “*Emmer-Erscheidenveen Middenweg*”, vastgesteld op 25 mei 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 5 juli 1971 (tekeningnummer 69.170);
- “*Emmer-Compascuum, linten Hoofdkanaal, Oosterdiep, Foxel e.o. en Emmer-Erscheidenveen*”, vastgesteld op 18 juni 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 8 juni 1994 (tekeningnummer 89.049b);
- “*Emmer-Erscheidenveen, ten zuiden van Kanaal A*”, vastgesteld op 18 december 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 17 maart 1998 (tekeningnummer 94.091);



- Realisatie van een groter multifunctioneel groenelement dat kan dienen als evenemententerrein en een verbinding bewerkstelligt voor het maken van een rondwandeling;
- Bij voorkeur moet er gebouwd worden voor de vraag van de eigen inwoners; jongeren/ starters en ouderen (50-plussers).

Voor het bepalen van een eindkeuze waren zes varianten ontworpen:

Concentratie-model:

Variant 1: Kavelplan;

Variant 2: Veenroedeplan;

Variant 3: Sloopplan;

Lintbebouwingsmodel:

Variant 4: Verlenging dubbellint;

Variant 5: Verbindingswegplan;

Variant 6: Dammenplan.

Verschillende modellen zijn met elkaar vergeleken, waarna twee voorkeursmodellen zijn gekozen. Het “Sloopplan”, met als alternatief het “Kavelplan”. De gronden in deze twee modellen waren in het bezit van verschillende particulieren. Om te weten te komen of er draagvlak was onder de bewoners van Emmer-Erscheidenveen voor de uitbreidingsmogelijkheden is in 2005 een enquête gehouden. Uit de uitkomst van deze enquête bleek, dat er onder de bevolking op dat moment niet voldoende draagvlak was voor geen van de twee plannen. Daarom konden deze plannen niet worden uitgevoerd, en kon geen van deze twee plannen worden opgenomen in dit bestemmingsplan. In een later stadium zal opnieuw onderzoek worden gedaan naar eventuele uitbreidingsmogelijkheden. Dit zal dan via een apart bestemmingsplan worden gerealiseerd. In het dorp Emmer-Erscheidenveen zijn nu slechts bouwmogelijkheden als opvulling op open plekken tussen reeds bestaande woningen in de kern van het dorp. Dit betreft 19 woningen. Voor een specificatie daarvan verwijzen wij naar paragraaf 3.5.6.

## **1.5 Opzet bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan bestaat uit de bestemmingsplankaart (bestaande uit acht kaarten) de voorschriften en deze toelichting. De toelichting gaat in op de achtergronden van het plan en het plangebied, en daarin worden de overwegingen weergegeven, zoals deze zijn gemaakt bij de totstandkoming van het plan. De



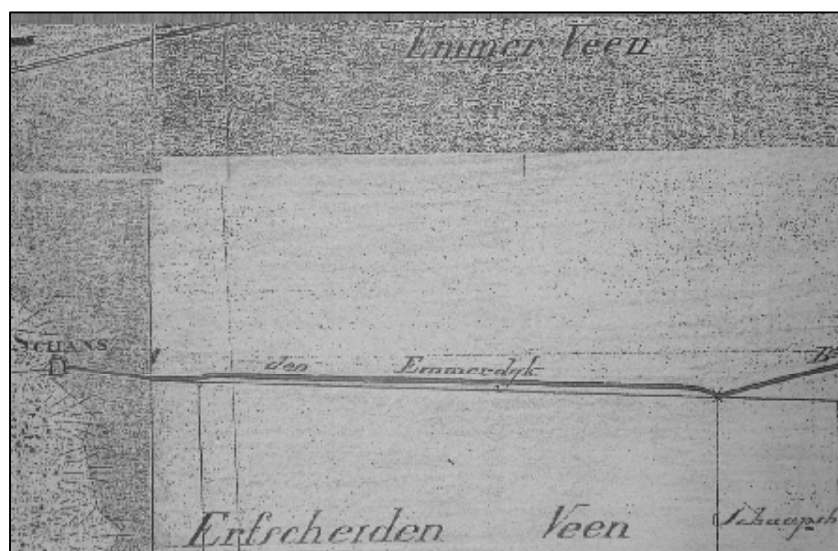
voorschriften houden een juridische vertaling in van de in de toelichting beschreven visie voor het dorp Emmer-Erscheidenveen. De voorschriften gelden voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen. De bestemmingsplanvoorschriften zijn zo duidelijk mogelijk opgesteld, zodat ze eenvoudig zijn te begrijpen. De voorschriften voorzien binnen de meeste (woon-)bestemmingen in enige uitbreidingsmogelijkheden van de woningen om zodoende bijvoorbeeld eenvoudig aan de wooncomfort-wensen van de burgers te kunnen voldoen. Indien de bij recht geboden bouwmogelijkheden niet voldoende blijken te zijn, is met behulp van een aantal binnenplanse vrijstellingen afwijking van de bij recht geboden bouwmogelijkheden opgenomen. Daarmee wordt voorkomen, dat het bestemmingsplan voor kleine afwijkingen dient te worden herzien.

In de “Nota van beantwoording” zijn diverse documenten als bijlagen aan het bestemmingsplan toegevoegd, zoals het verslag van het vooroverleg, het akoestisch onderzoek, het onderzoek naar de luchtkwaliteit, het archeologische onderzoek, en de diverse publicaties en besluiten volgens de bestemmingsplanprocedure.

## 2 *Ontstaansgeschiedenis Emmer-Erscheidenveen*

### 2.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Uit de topografische kaart van 1850-1855 blijkt, dat het gebied waar nu de kern Emmer-Erscheidenveen ligt op dat moment voor het grootste deel nog uit (hoog-)veen bestond. Door dit toenmalige veengebied liep als verbindingsweg in die tijd reeds de weg Emmerdijk (ofwel “Aoldiek” of “Groene dijk”). Deze weg verbond de schans Emmerschans met de weiden langs het riviertje de Runde.



**Figuur 3: Kaartbeeld uit 1850 van het veengebied waar later Emmer-Erscheidenveen zou ontstaan<sup>1</sup>**

Voor 1875 is het gebied vanuit het noorden uit de richting van Ter Apel ontgonnen. In 1875 werd besloten het kanaal uit Ter Apel in de richting van het dorp Emmer-Compascuum verder in zuidelijke richting door te trekken. In 1889 werd de ontginning in westelijke richting voortgezet. Het kanaal, dat op dat moment werd gegraven, werd Hoofdkanaal B genoemd. Later werd parallel aan Hoofdkanaal B op 200 meter afstand een tweede waterweg, het Hoofdkanaal A, gegraven, waarmee het zogenoemde dubbelkanaalsysteem ontstond. Emmer-Erscheidenveen wordt derhalve door twee kanalen gevormd, waarlangs de woningen zijn gebouwd. Loodrecht op de Hoofdkanalen, Kanaal A en Kanaal B genoemd, werden wijken gegraven. Om de 500 meter werden de hoofdkanalen met dwarsverbindingen met elkaar verbonden.

<sup>1</sup> Historische Atlas 1850

In het dubbelkanaalsysteem werden de arbeiderswoningen aan de binnenzijde en werden de woningen voor de “neringdoenden” (bedrijfjes en middenstanders) aan de buitenzijde gebouwd. De arbeiderswoningen werden hier en daar afgewisseld met gebouwen als een kerk, een school en winkels. Na de vervening werden aan de buitenzijde bij dammen van de zijkanalen, langs de hoofdkanalen, boerderijen gebouwd.

In de loop van de tijd zijn de kavels tussen de hoofdkanalen steeds meer bebouwd. Nabij de Middenweg zijn voorzieningen als het dorps huis en een kerk geconcentreerd, waardoor dit deel van het dorp het centrum van het dorp is geworden.

Op de topografische kaart uit 1962 is te zien dat Kanaal A ter hoogte van de Middenweg gedeeltelijk is gedempt. Ook Kanaal B is gedeeltelijk gedempt tussen de Middenweg OZ en de Eerste Verbindingsweg.

In het begin van de jaren '70 vond een meer planmatige dorpsuitbreiding plaats. De voorkeur ging uit naar een locatie tussen de hoofdkanalen en zo dicht mogelijk bij het “centrum”. Het plan bestond uit sociale rijenwoningen in de huursector. Een groot deel van de woningen is nu aan particulieren verkocht.

In de jaren '90 was er opnieuw vraag naar woningen. De realisatie van woningen tussen de Kanalen, dicht bij het “centrum”, was niet haalbaar, waardoor buiten de dubbellintstructuur is gebouwd. Dit laatste plan bestond uit particuliere vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen.

## 2.2 20<sup>e</sup> penning

In Emmer-Erscheidenveen (en in Emmer-Compascuum) is tot lang in de twintigste eeuw het erfpachtsysteem van de twintigste penning toegepast. Dit was een erfpachtsysteem, dat in andere delen van het land reeds lang was afgeschaft. In 1875 sloten verschillende veeneigenaren een vennootschap, die de diverse percelen in erfpacht uitgaven. Deze erfpachtsrechten dateren uit de tijd van de vennootschap van 1874 (de N.V. Emmer-Compascuum). Deze vennootschap nam niet zelf de vervening ter hand, maar gaf de grond in erfpacht uit.

In de beginjaren werd aan dit erfpachtsysteem nogal wat gesleuteld. In 1891 werd bepaald, dat elke pachter van een “heemstede” jaarlijks een rijksdaalder moest betalen. Dat geld was dan bestemd voor de aanleg en het onderhoud van de infrastructuur. Verder werd bepaald, dat bij eigendomsoverdracht de twintigste penning, dat is dus 5 procent, aan de verpachter moest worden betaald. De situatie in Emmer-Erscheidenveen was net even anders dan in Emmer-Compascuum. De belangen van de inwoners van het dorp Emmer-Erscheidenveen stonden in dit systeem wat meer op de voorgrond, terwijl in het dorp Emmer-Compascuum vooral de winst voor de vennootschap werd nagestreefd.

In het gebied van Emmer-Erscheidenveen, waar het (blote-)eigendom bij het veenschap berustte, werd bij de overgang van dit veenschap naar het toenmalige Waterschap De Runde de bepaling overeengekomen, dat de opbrengsten uit het recht van erfpacht jaarlijks en eeuwigdurend aan de eigenaren van gronden binnen het vroegere veenschap moesten worden uitbetaald.

Later werd het bedrag in Emmer-Erscheidenveen aangepast en was de oppervlakte bepalend voor de canon, terwijl de inkomsten onder de eigenaren werd verdeeld. In die tijd kwam het recht in handen van het Waterschap Hunze en Aa's. Dit gaf voor het Waterschap veel administratieve rompslomp, terwijl het saldo van de erfpachtsgelden moest worden uitgekeerd aan de eigenaren van de woningen. Het Waterschap wilde er daarom vanaf. Er zijn daarop schikkingen getroffen om zodoende een einde te maken aan de eeuwigdurende erfpacht. De heffing van de twintigste penning wordt nog steeds toegepast in het gebied van Emmer-Compascuum, waar de (blote)eigendom toebehoort aan (de erven van) één familie.

Na uitvoerige besprekingen met de betrokkenen is in 1993 voor Emmer-Erscheidenveen een financiële regeling tot stand gekomen die er toe heeft geleid, dat de erfpachters per 1 januari 2006 volledig eigenaar zijn geworden. Het erfpachtsrecht met de conditie van de 20<sup>e</sup> penning is zodoende in Emmer-Erscheidenveen tot het verleden gaan behoren. Dit erfpachtsysteem heeft echter de structuur van het dorp Emmer-Erscheidenveen mede bepaald.

## 2.3 Monumenten

Op grond van de Monumentenwet 1988 kan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) panden aanwijzen als beschermd rijksmonument. In het plangebied is één pand aangemerkt als rijksmonument.

Verder is er binnen de gemeente een lijst van gemeentelijke monumenten opgesteld. Hierop bevinden zich twee panden uit Emmer-Erfscheidenveen. De gemeentelijke monumentenlijst wordt begin 2008 vastgesteld.

### Rijksmonumenten

- Kanaal B ZZ 228 (woning/smederij)



**Figuur 4: Woning/ smederij Kanaal B ZZ 228**

Gemeentelijke Monumenten

- Kanaal A NZ 18 (school)



**Figuur 5: School:Kanaal A NZ 18 Emmer-Erscheidenveen**



**Figuur 6: (Voormalig) buurthuis:Kanaal A NZ Emmer-Erscheidenveen**

### **3    *Beleid***

#### **3.1   *Inleiding***

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de hoofdlijnen van het beleid op landelijk-, regionaal-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. De algemene beleidskaders van de verschillende beleidsvelden komen hier aan de orde, evenals de doorvertaling naar het plangebied, voorzover deze te maken valt. Het beleid, dat gekoppeld is aan de toetsen met betrekking tot archeologie, externe veiligheid, natuur en water, is opgenomen in hoofdstuk 4.

#### **3.2   *Rijksbeleid***

##### **3.2.1   Ruimtelijk beleid**

###### **Nota Ruimte**

De Nota Ruimte is in februari 2006 formeel in werking getreden. In deze strategische nota is de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland weergegeven en zijn de belangrijkste bijbehorende doelstellingen opgenomen. Het beleid gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht, ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Het geeft invulling aan het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Hiermee sluit het beleid aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel, met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbijbehorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Voor Noord-Nederland wordt daarbij rekening gehouden met de effecten van het Langman-akkoord. Dit betekent, dat bovenop de trendmatige groei, wordt uitgegaan van een hogere groei door toevoeging van aantallen arbeidsplaatsen en woningen.

### **3.2.2 Verkeersbeleid**

De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat, dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze dit moet gaan gebeuren, namelijk zoals met betrekking tot de wegen, de stedelijke distributie, het openbaar vervoer en het goederenvervoer per spoor, het stimuleren van het gebruik van de fiets, de Mainport Schiphol en luchthavens, de binnenvaart, de zeescheepvaart, de Mainport Rotterdam en de overige zeehavens, de zogenoemde Greenports. Tevens is aandacht besteed aan de verkeersveiligheid op de weg, de railveiligheid, de verkeersveiligheid op het water, de luchtvaartveiligheid, de sociale veiligheid, de tunnelveiligheid, het transport van gevaarlijke stoffen, bescherming van vitale infrastructuren, de kwaliteit van de leefomgeving, het klimaat, de luchtverontreiniging / verzuring, het geluid, de waterkwaliteit, natuur en landschap, ontsnippering, en de kwaliteit van de inpassing van nieuwe of verbreding van bestaande infrastructuur.

### **3.2.3 Groenbeleid**

In april 2004 is de Agenda Vitaal Platteland verschenen. In deze integrale nota staat wat het kabinet de komende jaren van plan is met het platteland. Een leefbaar platteland en een vitale en duurzame agrarische sector staan centraal in het beleid. Dat betekent een bloeiende economie, goede woonomstandigheden, een levendige sociale structuur, een gezond functionerend ecosysteem en een aantrekkelijk landschap. In het tegelijkertijd gepresenteerde Meerjarenprogramma Vitaal Platteland geeft het kabinet een overzicht van de rijksinzet van de ministeries van LNV, VROM en V&W voor het platteland.

De rol van de verschillende overheden verandert hierbij. Het Rijk zal op hoofdlijnen sturen, decentrale overheden (provincie en gemeente) krijgen meer armslag bij de uitvoering van het beleid. Uitgangspunt is: decentraal wat kan, centraal wat moet. De vraag vanuit het gebied staat daarbij voorop.

De Agenda Vitaal Platteland is de uitwerking voor het platteland van de ruimtelijke hoofdlijnen uit de kabinetsnota Nota Ruimte. De agenda bestaat uit twee delen: de visie en het Meerjarenprogramma Vitaal Platteland (MJP).



### 3.2.4 Volkshuisvestingsbeleid

#### **Nota Wonen. Mensen wensen wonen**

In de november 2000 verschenen Nota Mensen Wensen Wonen staan drie principes centraal:

- vergroten van de keuzevrijheid van de burger;
- aandacht voor de maatschappelijke waarden; om collectieve waarden te beschermen wordt er wel een grens aan de individuele vrijheid gesteld;
- een betrokken overheid en een beheerste marktwerking, ook om de zwakke groepen te beschermen; samenwerking tussen publieke en private partijen.

Voor de periode tot 2010 worden deze principes vertaald in vijf kernopgaven:

- vergroten zeggenschap over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- bevorderen wonen en zorg op maat;
- verbeteren stedelijke woonkwaliteit;
- tegemoet komen aan groene woonwensen.

Groene woonmilieus dienen in eerste instantie gevonden te worden in de nabijheid van steden. Daarnaast ziet het rijk de volgende mogelijkheden:

- intensivering door gebruik te maken van openvallende ruimten in de bestaande kern, al dan niet in het kader van dorpsvernieuwing;
- bouwen van nieuwe dorpen met woningen in het topsegment, in economische zwakke regio's;
- ontwikkelen van nieuwe woon- en verstedelijkingsvormen in de overgangsgebieden tussen stad en ommeland; daarmee kan ook de daar vaak optredende verrommeling worden tegengegaan.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Agenda voor de Veenkoloniën**

Het in 2000 verschenen advies van de Commissie Structuurversterking Veenkoloniën (“Commissie Hoekstra”) concludeert, dat de hoofdproblemen van de Veenkoloniën zijn samen te vatten in de begrippen eenzijdigheid, afhankelijkheid en negatief imago. Daarnaast is er de uitdaging om in te spelen op de veranderingen in de landbouw en die kwaliteiten, die wel degelijk in grote mate aanwezig zijn in de Veenkoloniën, zoals het waardevolle cultuurlandschap, de sociale vitaliteit en rust, ruimte en openheid.

Als antwoord op het advies van de Commissie Hoekstra heeft de regio “De Agenda voor de Veenkoloniën” opgesteld. Deze is in april 2002 verschenen. In dit document zijn per pijler (sociaal, economisch en ruimtelijk) de kernkwaliteiten en het gewenste toekomstbeeld voor de Veenkoloniën geformuleerd.

Inmiddels hebben de Agendapartners besloten gezamenlijk een tweede Agendaperiode in te gaan die de jaren 2006 - 2008 beslaat. Voor deze periode is een projectplan opgesteld, gebaseerd op zeven Agendapunten, te weten:

- Scholing, werk en ondernemen;
- Wonen en cultuurhistorie;
- Diversiteit landbouw;
- Water en natuur;
- Infrastructuur;
- Toerisme en recreatie;
- ICT.

### **3.4 Provinciaal beleid**

#### **3.4.1 Ruimtelijk beleid**

##### **Sturing op grondslagen**

Het Provinciaal Omgevingsplan II (POP II, provincie Drenthe) introduceert het principe 'sturing op grondslagen' als kaderstellend uitgangspunt in het provinciaal beleid en de beoordeling van gemeentelijke plannen door de provincie. In totaal benoemt de provincie zes grondslagen, deze zijn:

- De waterstromen: bij de functietoekenning, de inrichting, het beheer en het gebruik van de fysieke omgeving wordt uitgegaan van de eigenschappen en potenties van het watersysteem;
- De Drentse samenleving: doelstelling is het meer centraal stellen van de mens en zijn behoeften in het provinciaal omgevingsbeleid;
- De fysieke infrastructuur: de huidige infrastructuur is de basis voor de komende decennia. Daarbij is de voorkeursvolgorde: benutten en versterken van de bestaande infrastructuur, selectief gebruiken infrastructuur en pas daarna de aanleg van nieuwe infrastructuur;
- De landschappelijke kwaliteit: bij de invulling van zowel groene als rode (stedelijke) functies speelt de landschappelijke kwaliteit een sturende rol;
- Een zuinig ruimtegebruik: Drenthe is planologisch volledig bestemd, wel is er behoefte aan nieuwe functies; dat vraagt om een zuinig gebruik van ruimte, ook wat betreft het handhaven van de bestaande ruimtelijke kwaliteit;
- Een duurzame energiehuishouding; ook hier wordt een voorkeursvolgorde gehanteerd: eerst energie besparen, dan energie betrekken uit duurzame bronnen en indien dat niet voldoende is om de energiebehoefte te dekken, het efficiënt inzetten van fossiele brandstoffen.

##### **Bebouwd gebied**

In de functiekaart van het POP II staat aangegeven waar wel rode contouren rondom (delen van) kernen gelegen zijn en waar niet. De provincie geeft aan niet voor de gemeenten de richting van kernuitbreidingen te willen aangeven, maar met de contourlijnen wel te bepalen welke waardevolle gebieden van bebouwing gevrijwaard dienen te blijven vanwege (o.a.) de aanwezigheid van hoge natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden of van waterwingebieden. Emmer-

Erfcheidenveen wordt met POP II ruimtelijk gezien niet door een rode contour in zijn ontwikkelingen belemmerd.

### **Landelijk gebied**

Het POP II onderscheidt een zonering van functies voor het landelijk gebied. Per zone heeft over het algemeen één functie het primaat, hoewel er ook sprake kan zijn van een evenwicht tussen meerdere functies. Het landelijk gebied in de omgeving van Emmer-Erfcheidenveen is aangemerkt als zone I: Grondgebonden landbouw met mogelijkheden voor recreatie. Binnen deze zone staat de uitoefening van de landbouw op bedrijfseconomische grondslag voorop. Recreatief medegebruik wordt bevorderd voorzover dit de landbouwkundige hoofdfunctie niet wezenlijk aantast.

Centraal thema in POP II is de kernenstructuur. Hierbij worden de in Drenthe gelegen dorpen en steden verdeeld in vier typen kernen:

- streekcentrum (Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel), hier ligt het zwaartepunt van de Drentse verstedelijkingsopgave;
- substreekcentrum (Roden, Beilen, Coevorden en zo nodig het gebied tussen Nieuw-Buinen en Gasselternijveensemond in samenhang met Stadskanaal), deze kernen vervullen tevens een rol bij het verstedelijkingsproces maar kennen een aanzienlijk beperktere opgave;
- hoofdkernen, deze hebben voornamelijk een woonfunctie voor de reeds aanwezige bevolking, in samenhang met het aanwezige bedrijfsleven en mogen de groei van drie bevolking faciliteren; binnen de grenzen van de ruimtelijke mogelijkheden en de door de provincie opgelegde woningaantallen kan ook voor anderen ontwikkeld worden;
- kleine kernen, deze hebben voornamelijk een woonfunctie voor de reeds aanwezige bevolking en de omliggende buitengebieden voor zover deze op de kern zijn georiënteerd, waarbij bevolkingsgroei niet wordt nagestreefd.

Emmen heeft naast de positie als streekcentrum in POP II een prioritaire positie gekregen in het kader van het Grote Steden Beleid, een trekkersrol in het Stedelijk Netwerk Zuidelijk Drenthe (SNZD), en als verzorgingsgebied voor de omliggende plaatsen in de gemeente. Met het verkrijgen van de prioritaire positie ondersteunt de provincie de ambities van de gemeente Emmen. De in het POP II genoemde woningaantallen voor de kern Emmen dienen dan ook veel meer als ondergrens dan als bovengrens te worden gezien.

Emmer-Erscheidenveen is in POP II aangemerkt als kleine kern. Dit, omdat het wordt beschouwd als een vrijliggende nederzetting.

Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben kleine kernen, zoals Emmer-Erscheidenveen, slechts in beperkte mate een functie voor incidentele kleinschalige lokale bedrijvigheid. Zowel voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden als bedrijventerreinen geldt de voorwaarde, dat deze ruimtelijk goed inpasbaar moeten zijn, zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten. Voorzieningen, die in hoofdzaak een lokale functie hebben, kunnen in deze kleine kernen worden gevestigd.

Emmer-Erscheidenveen wordt met POP II ruimtelijk gezien niet in zijn ontwikkelingen belemmerd door een rode contour. Het ontbreken van een rode contourlijn betekent echter niet, dat uitbreiding van het bebouwde oppervlak van de kern onbeperkt is. Voor Emmen geeft POP II voor de periode 2000-2014 aan, dat in alle in de gemeente aanwezige kleine kernen gezamenlijk achtereenvolgens 230 (2000-2004), 120 (2005-2009) en 70 woningen (2010-2014) gebouwd mogen worden.

Het POP II hanteert een zonerings van functies voor het landelijk gebied. Per zone heeft over het algemeen één functie het primaat, hoewel er ook sprake kan zijn van een evenwicht tussen meerdere functies. Het buitengebied, grenzend aan de kern Emmer-Erscheidenveen, met uitzondering van de uiterste westrand, is gelegen in zone I. Deze zone is bedoeld voor de uitoefening van grondgebonden landbouw, recreatief medegebruik en de bevordering tot ontwikkeling van toeristisch / recreatieve bedrijven, met dien verstande dat de landbouwkundige hoofdfunctie niet wezenlijk verandert. Het buitengebied grenzend aan de uiterste westrand van de kern Emmer-Erscheidenveen is gelegen in zone II. Deze zone is eveneens bedoeld voor het uitoefenen van de grondgebonden landbouw, recreatief medegebruik en de bevordering tot ontwikkeling van toeristisch-recreatieve bedrijven met dien verstande dat de landbouwkundige hoofdfunctie niet wezenlijk wordt aangetast en dat er gestreefd wordt naar het instandhouden van waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Ten oosten van het Verlengde Scholtenskanaal loopt een ecologische verbindingzone en op iets grotere afstand ten westen van Emmer-Erscheidenveen ligt een milieubeschermingsgebied.

Ten noorden van Emmer-Erscheidenveen is één van de drie geluidssportcentra binnen de gemeente, het Geluidssportcentrum Pottendijk, aangewezen. Rondom dit geluidssportcentrum ligt een geluidzone op ongeveer 100 meter ten noorden van Kanaal B.

Het POP II breekt met het uitgangspunt om de groei van de automobilititeit terug te dringen. Nu is enkel de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van locaties en gebieden nog uitgangspunt bij het toetsen van de verkeersaspecten van gemeentelijke bestemmingsplannen.

### **3.4.2 Volkshuisvestingsbeleid**

In het POP II staat de voorgestane kernenstructuur centraal. Hierbij worden de in Drenthe gelegen dorpen en steden verdeeld in vier typen kernen. Het POP II geeft aantallen woningen per gemeente per type kern. Emmer-Erscheidenveen behoort binnen de Drentse kernenstructuur tot de *kleine kernen*. Een kleine kern heeft voornamelijk een woonfunctie voor de al aanwezige bevolking en de omliggende buitengebieden voor zover deze op de kern zijn georiënteerd, waarbij bevolkingsgroei niet wordt nagestreefd. Voor Emmen geeft het POP II voor de periode 2000-2014 aan, dat er in alle in de gemeente aanwezige kleine kernen gezamenlijk achtereenvolgens 230 (2000-2004), 120 (2005-2009) en 70 woningen (2010-2014) mogen worden gebouwd.

Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben kleine kernen zoals Emmer-Erscheidenveen slechts in beperkte mate een functie voor incidentele kleinschalige lokale bedrijvigheid. Zowel voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden als voor bedrijventerreinen geldt de voorwaarde, dat deze ruimtelijk goed inpasbaar moeten zijn, zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten. Voorzieningen, die in hoofdzaak een lokale functie hebben, kunnen in deze kernen worden gevestigd.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1 Ruimtelijk / economisch beleid: Strategienota

##### **Strategienota Emmen een vernieuwde formule**

In de Strategienota “Emmen een vernieuwde formule” geeft de gemeente Emmen haar visie tot 2020 weer. De nota is het resultaat van een bezinning op de toekomstige ruimtelijke en economische opgaven. De centrale ambitie daarbij luidt:

“Versterking van de economische structuur door aansluiten, modernisering en diversificatie op basis van het Kompas voor het Noorden”.

De ambitie uit het Kompas voor het Noorden is om in 2010 als Noord-Nederland het economische faseverschil met de rest van het land in te lopen. Hieraan gekoppeld zijn ambities voor de daarvoor noodzakelijke banengroei. De gemeente Emmen neemt binnen het Kompas een plaats in als één van de vier stedelijke centra en wil daarbij haar volwaardige aandeel in de groei leveren. Daartoe zet de gemeente in op een substantiële groei van het aantal arbeidsplaatsen en een versterking van het woon- en leefklimaat. Dit vraagt om een extra inspanning boven op de autonome groei. In cijfers vertaald komt dit neer op een beoogde extra groei van 7.500 arbeidsplaatsen en 2.500 extra woningen. Speerpunten zijn:

- naar een moderne industriestad;
- een veelzijdige productiestructuur;
- een moderne woningvoorraad;
- een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De economische versterking wordt als basis gezien voor een verbetering van het woningaanbod en het voorzieningenniveau. Anderzijds draagt het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving ook weer bij aan het ontwikkelen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

##### **Structuurvisie 2020**

De ruimtelijke doorvertaling van de in de Strategienota gemaakte strategische keuzen zal plaats moeten vinden in het nieuwe Structuurvisie 2020. De Gemeente Emmen werkt hier momenteel aan. De structuurvisie heeft op dit moment de status van een voorontwerp.

### **3.5.2 Beleidsnotitie “Bouwen in de Linten”**

D.d. 7 juli 2005 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” vastgesteld. De redenen voor de vaststelling van deze beleidsnotitie zijn de volgende:

Bij de gemeente kwamen regelmatig verzoeken binnen om mee te werken aan de bouw van nieuwe woningen binnen lintbebouwing. De Raad constateerde, dat er behoefte was aan een nieuw beleidskader, waaraan deze verzoeken kunnen worden getoetst, opdat op basis van een eenduidig beleid aan burgers de duidelijkheid kan worden geboden of een woning wel of niet kan of mag worden toegevoegd aan een lint.

De beleidsnotitie geeft het onderzoek weer naar de ruimtelijke kaders en criteria die bij de beoordeling van verzoeken tot incidentele woningbouw in de linten moeten worden gehanteerd. In de beleidsnotitie is een balans gezocht tussen het incidenteel toevoegen van woningen enerzijds en het behoud van de waarde en karakteristiek van het landschap anderzijds.

Het doel van de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” is het verkrijgen van een helder ruimtelijk kader voor het toetsen van nieuwe aanvragen voor het bouwen van woningen binnen lintbebouwingen in de gemeente Emmen. Incidentele aanvragen voor het bouwen van woningen kunnen beter en eenduidiger worden gemotiveerd.

#### **De ruimtelijke criteria**

In de beleidsnotitie zijn de ruimtelijke criteria verwoord in Hoofdstuk 6. Bij de ruimtelijke ontwikkeling van de linten dient een afweging te worden gemaakt tussen enerzijds het belang van de kernen, en anderzijds het belang van het landschap. De ruimtelijke criteria zijn ook vertaald in een kaart (kaartnr. 2). Een uitsnede van deze kaart voor het dorp “Emmer-Erfscheidenveen” is hieronder in figuur 9 afgebeeld.

#### **Linten binnen en buiten de kern**

In de eerste plaats is bepaald wat de begrenzingen van de kernen zijn en wat de linten binnen en buiten de kernen zijn. Dit is weergegeven op de kaart met nr. 1 “Lintbebouwing gemeente Emmen”.

Als vervolgstap is voor de linten buiten de kernen bepaald welke delen onlosmakelijk met het landschap zijn verbonden en welke delen met de kern zijn verbonden. De linten kunnen worden onderverdeeld in “landschapsgelateerde linten” en in “dorpsgerelateerde linten”. Dit is weergegeven in kaart met nr. 2, waarvan figuur 9 een uitsnede is voor het dorp “Emmer-Erfscheidenveen”.



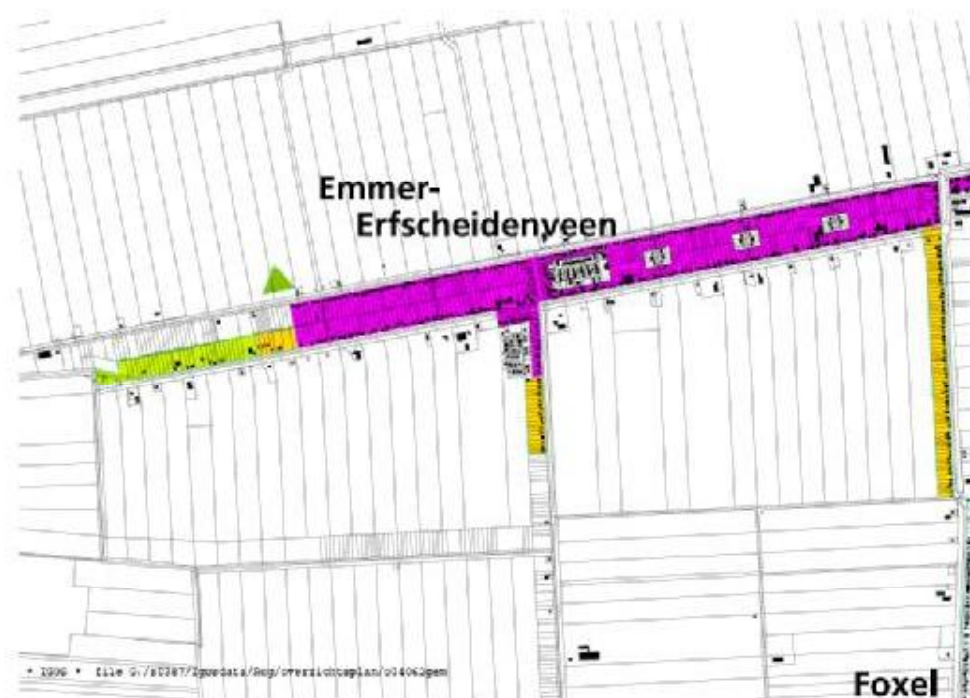
### Landschapsgelateerde linten

De delen van de linten, die onlosmakelijk met het landschap zijn verbonden, worden “landschapsgelateerde linten” genoemd. De toevoeging van woonbebouwing hierbinnen werkt verstrend op het landschap. In dat geval zou de woonbebouwing te overheersend worden ten opzichte van het landschap. Voor deze linten geldt eenzelfde beleid als voor het buitengebied. Nieuwbouw van woningen wordt alleen toegestaan, indien het functioneel noodzakelijk is om in het buitengebied te wonen.

### Dorpsgerelateerde linten

Delen van de linten, die verbonden zijn met de kern, worden “dorpsgerelateerde linten” genoemd. Deze dorpsgerelateerde linten vormen samen met de kern de nieuwe ruimtelijke kernbegrenzing (bebouwde komgrens). Het incidenteel toevoegen van woningen binnen deze gebieden, volgens de algemene verkavelingsstructuur van het lint, is passender dan dat er gebouwd wordt binnen de kwetsbare landschapsgelateerde linten.

Belangrijk is, dat het karakter van het dorpsgerelateerde lint als overgangszone tussen de kern en het buitengebied niet verloren gaat. Omvangrijke (> 40 meter) onbebouwde- of eventueel voor een deel agrarische bebouwde ruimten, die deze beleving bepalen, dienen dan ook onbebouwd te blijven.



Figuur 7: Uitsnede “Emmer-Erscheidenveen” van Kaart 2 “Benadering Lintbebouwing”

### **Lintbebouwing en het bestemmingsplan “Emmer-Erfseidenveen”**

In de beleidsnota is, na een aangenomen amendement daarover in de gemeenteraad, meer aandacht besteed aan de relatie tussen de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” en de actualisering van de bestemmingsplannen. De resultaten van de beleidsnotitie “Bouwen in de linten” dienen te worden overgenomen in de te actualiseren bestemmingsplannen, met dien verstande, dat in de te actualiseren bestemmingsplannen de resultaten van de beleidsnota niet automatisch één op één worden overgenomen. Voordat de uitkomsten van de notitie worden meegenomen in de te actualiseren bestemmingsplannen moet nogmaals worden gekeken naar de bestaande (dan huidige) situatie, waarbij gekeken wordt of de dan geldende situatie aanleiding geeft voor het aanpassen van de uitkomsten van de notitie bouwen in de linten.

In het bestemmingsplan “Emmer-Erfseidenveen” is nadrukkelijk rekening gehouden met de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten”. De kaart 2 “Benadering Lintbebouwing” is hiervoor als leidraad gebruikt. In het deel van “Emmer-Erfseidenveen” waarop de aanduidingen “landschapsgelateerde linten” en “dorpsgerelateerde linten” liggen, worden geen nieuwe bouwkvavels (woningen) toegevoegd. Er worden uitsluitend 19 bouwmogelijkheden toegevoegd in het gebied dat in de beleidsnota is aangeduid met “Lint binnen kern”. Voor een onderbouwing hiervan verwijzen wij naar paragraaf 3.5.6.

### **3.5.3 Verkeersbeleid**

De gemeente Emmen ondersteunt, net als bijna alle andere wegbeheerders van Nederland, de uitgangspunten van “Duurzaam Veilig”. Dit is met het ondertekenen van een landelijk convenant bekrachtigd. “Duurzaam Veilig” is een systeembenadering met als doel een optimale afstemming te bereiken tussen de functie van de weg, de vormgeving en het gebruik ervan door de weggebruiker. Hiermee wordt beoogd onbedoeld gebruik van de weg, conflicten met hoge snelheids- en richtingsverschillen, en onzeker gedrag te voorkomen.

### **3.5.4 Milieubeleid**

Het milieubeleid van de gemeente Emmen is vastgelegd in het milieubeleidsplan. Deze beleidsnota zet in op een duurzame ontwikkeling, leefbaarheid, leefomgevingskwaliteit, communicatie en samenwerking.

Het milieubeleidsplan heeft als ambitie het versterken van de aanwezige kenmerken en kwaliteiten in Emmen en tegelijkertijd om een verder stedelijke ontwikkeling te intensiveren. Om deze ambitie te bereiken heeft de gemeente gekozen voor de volgende twee beleidsuitgangspunten:

1. Maximaal benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde omgeving;
2. Uitbreidingen duurzaam vormgeven.

Door op de juiste locaties te kiezen voor verdichting en intensivering van de bebouwde omgeving, kunnen uitbreidingen tot het noodzakelijke worden beperkt. Voor de ontwikkeling van plannen zijn de nationale pakketten Duurzaam Bouwen leidraad.

Het milieubeleidsplan van de gemeente Emmen stelt een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving centraal. Dit uitgangspunt is vanzelfsprekend ook van toepassing bij de vormgeving en uitwerking van dit bestemmingsplan.

### **3.5.5 Recreatiebeleid**

Het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente Emmen is terug te vinden in het in 2001 verschenen Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan Emmen “De optimale mix” (TROP). De meest relevante hoofddoelstellingen van het TROP zijn:

- Ontwikkeling en verbetering van het wandel- fiets- en ruiterspadnetwerk;
- Aandacht voor natuur en landschap in de gemeente Emmen, waarbij een evenwicht wordt nagestreefd tussen de ontwikkeling van recreatie en toerisme enerzijds en het behoud en de versterking van natuur en landschap anderzijds;
- Stimuleren van kwaliteitsverbetering en uitbreiding van verblijfsaccommodaties binnen de gemeente Emmen;
- Behoud van cultuurhistorisch erfgoed combineren met de toeristische functie van cultuurhistorische objecten.

Deze doelstellingen zijn vervolgens vertaald in een ruimtelijke visie en een maatregelenpakket. Bij de ruimtelijke vertaling is gekozen voor een thematische vertaling in de volgende onderwerpen Emmen-stad, hoogveengebied Bargerveen, geluidssportcentrum Pottendijk, dag- en verblijfsrecreatie, Hondsrug / Schoonebeek, Veenkoloniën, recreatieve verbindingzones, vaarrecreatie.

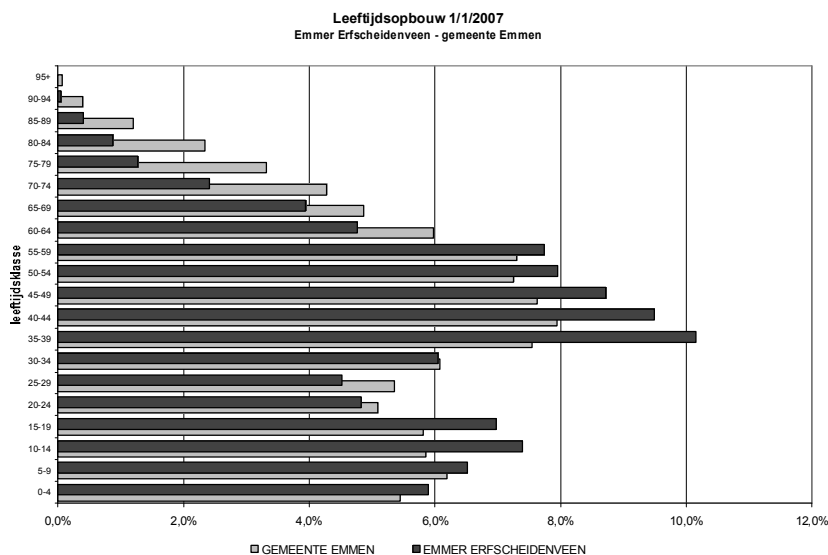
Over het veenkoloniale gebied wordt gezegd: “in het grootste deel van het veenkoloniale gebied staat de landbouw centraal. Delen van dat gebied kunnen in algemene zin aantrekkelijk worden gemaakt voor de recreatie. Al naar gelang de vraag vanuit het recreatiebedrijfsleven en de landschappelijke kenmerken, kunnen nieuwe

locaties voor de recreatie worden aangewezen. Gelijktijdig zal dit gebied door middel van landschappelijke maatregelen aantrekkelijk worden gemaakt (recreatief medegebruik)". Op dit moment is de gemeente Emmen bezig met het opstellen van de kadernota Kampeerbeleid gemeente Emmen. Deze kadernota geeft aan hoe de gemeente Emmen aan zijn eigen kampeerbeleid invulling geeft na intrekking van de WOR. De kadernota vormt de basis voor het formuleren van voorwaarden en voorschriften binnen relevante bestemmingsplannen en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

### 3.5.6 Woonbeleid

#### **Bevolking**

Emmer-Erscheidenveen telde per 1 januari 2007 1.949 inwoners. De bevolkingsontwikkeling van deze kleine kern vertoonde in de jaren 90 een krimpende tendens. Sinds het jaar 2000 is er echter sprake van een geleidelijk groeiende bevolkingsomvang. Per saldo nam de bevolking de afgelopen 10 jaar toe met 162 inwoners. In vergelijking tot de gemeente als geheel heeft Emmer-Erscheidenveen een relatief jonge bevolking. De leeftijdsklassen 0 tot 20 en 35 tot 65 jaar zijn er duidelijk sterker vertegenwoordigd. De 65+-ers zijn daarentegen duidelijk minder sterk vertegenwoordigd. Een dergelijke leeftijdsopbouw is overigens vrij typerend voor de kleinere kernen in de gemeente.



**Figuur 8: Leeftijdsopbouw Emmer-Erscheidenveen per 1 januari 2007**

### **Woningvoorraad**

De woningvoorraad van Emmer-Erscheidenveen bleef begin negentiger jaren vrij stabiel van omvang, maar nam in de jaren '96 en '98 door de sloop van woningen aan de Verbindingswegen af. Sindsdien is de woningvoorraad echter gegroeid, vooral door de vervangende nieuwbouw aan de Verbindingswegen en de ontwikkeling van het uitbreidingsplan "Ten zuiden van Kanaal A". Per saldo werden de afgelopen 10 jaar 70 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Per 1 januari 2007 telde Emmer Erscheidenveen 716 woningen.

Emmer Erscheidenveen	1997	2002	2007
Inwoners	1.787	1.831	1.949
woningvoorraad	646	683	716
gemiddelde woningbezetting	2,77	2,68	2,72

**Figuur 9: Bevolking en woningvoorraad Emmer-Erscheidenveen per 1/1/2007**

Verreweg het grootste deel van de woningvoorraad is eigen woningbezit (84%). Daarnaast is er sprake van een zeer beperkt aandeel sociale huurwoningen (6%), particuliere huurwoningen (5%) en bedrijfswoningen (5%). Het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad is de afgelopen 10 jaar bijna gehalveerd, een gevolg van de herstructurering aan de Verbindingswegen. Qua typologie bestaat de woningvoorraad hoofdzakelijk uit vrijstaande- en 2<sup>1</sup>-kapwoningen.

### **Woonplan Emmen 2020**

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het 'wonen' is oorspronkelijk vastgelegd in het "Woonplan Emmen 2020". Dit beleidsplan is de nadere uitwerking van de "Strategienota Emmen 2020" uit 2001, waarin de gemeente Emmen in grote lijnen haar ambities en speerpunten heeft bepaald op het vlak van wonen en werken.

Het Woonplan bevat een totaalprogramma uitbreiding, inbreiding en herstructurering en is opgesteld op basis van een gemeentebrede kwantitatieve en kwalitatieve behoefteberekening. Dit programma is uitgewerkt tot op het niveau van de afzonderlijke kernen en grote wijken in de gemeente, waaronder de 'kleine kern' Emmer-Erscheidenveen. Het woonplan is recentelijk op onderdelen geactualiseerd<sup>3</sup>. Zo zijn de woningbouwopgaven van de afzonderlijke kernen bijgesteld, waarbij de

<sup>2</sup> Nota Zorgeloos Wonen (Vastgesteld oktober 2002).

<sup>3</sup> Actualisatie Woonplan (vastgesteld mei 2007).

extra ruimte die het POP II<sup>4</sup> biedt voor woningbouw in hoofdkernen en kleine kernen is benut.

De beleidsnota “Zorgeloos wonen, wonen met zorg en welzijn in Emmen” werd gelijk met de actualisatie van het woonplan in mei 2007 vastgesteld. Hierin zijn per kern de opgaven ten aanzien van seniorenhuisvesting uitgewerkt en gespecificeerd.

De actuele woningbehoefte van Emmer-Erscheidenveen voor de komende jaren is, net als bij andere kleine kernen, gebaseerd op een lichte bevolkingsgroei in combinatie met gezinsverdunding. Dit is een positieve bijstelling ten opzichte van het oorspronkelijke bouwbeleid, want voorheen was de behoefte van kleine kernen op grond van het provinciaal ruimtelijk beleid in POP I gebaseerd op een gelijkblijvende bevolkingsomvang en dus een lagere woningbehoefte.

In de periode 2005 tot 2020 wordt in de kern Emmer-Erscheidenveen een (geactualiseerde) woningbehoefte voorzien van 69 per saldo toe te voegen woningen.

Op grond van de “Nota Zorgeloos Wonen” ligt er geen opgave ‘verzorgd wonen’ in Emmer-Erscheidenveen. Dit soort woonzorgvoorzieningen wordt op grond van het vigerende beleid gesitueerd in de grotere kernen in verband met het benodigde draagvlak voor een dergelijke voorziening. Wel ligt er een opgave ten aanzien van ‘wonen met diensten’ (12) en ‘overige ouderen woningen’ (11). Dit is niet per definitie een nieuwbouwopgave. Diensten kunnen aan bestaande woningen worden geleverd en bestaande woningen kunnen geschikt worden gemaakt voor de doelgroep senioren. Op voorhand wordt rekening gehouden met nieuwbouw van 10 voor senioren geschikte woningen (nultrede woningen) als onderdeel van de totale woningbouwopgave van Emmer-Erscheidenveen.

De uitbreidingsbehoefte van Emmer-Erscheidenveen is als volgt gefaseerd:

Periode	Aantal woningen	Cumulatief
2005 tot 2010	32	32
2010 tot 2015	21	53
2015 tot 2020	16	69

**Figuur 10: Woningbehoefte Emmer-Erscheidenveen tot 2020**

<sup>4</sup> Provinciaal Omgevingsplan II (vastgesteld juli 2004).

Tot 2007 zijn er inmiddels 5 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Deze kunnen van de gewenste voorraadtoename tot 2020 afgetrokken worden. De restopgave per 1/1/2007 tot 2020 is dan 64 woningen.

Het actuele woningbouwprogramma van Emmer-Erscheidenveen bevat per 1/1/2007 nog een restcapaciteit van 4 woningen, namelijk bedrijfswoningen op de locatie Ep Schuilingstraat (deze bedrijfswoningen liggen buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan “Emmer-Erscheidenveen”, maar zijn voor de tellingen voor het woonplan bij de woningvoorraad van Emmer-Erscheidenveen betrokken). Daarnaast worden vooralsnog 16 woningen gereserveerd voor individueel particulier initiatief en 10 woningen voor realisatie van de opgave seniorenhuisvesting. Daarmee resteert een behoefte aan plancapaciteit voor 34 woningen tot 2020.

Binnen dit bestemmingsplan zijn nieuwe bouw mogelijkheden voor 19 woningen opgenomen (aangegeven op de plankaart met een cijfer, die het aantal te bouwen woningen aangeeft, of door de bestemming W-U (Wonen uit te werken). Daarmee wordt voor de invulling van de woningbouwopgave primair gebruik gemaakt van de mogelijkheden binnen het bestaande dorp (optimaliseren van het ruimtegebruik).

Gebleken is, dat niet alle fysieke ruimtes als reële bouw mogelijkheid kunnen worden beschouwd. Een reden hiervoor is, dat de betreffende plaatsen vaak al zo lang onbenut zijn voor woningbouw, dat het niet te verwachten is dat deze in de toekomst wel ingevuld zullen worden. Deze mogelijkheden worden daarom verder buiten beschouwing gelaten.

Dat betekent dat er, naast de 19 bouw mogelijkheden, die binnen dit bestemmingsplan worden gecreëerd, behoefte is aan locaties met aanvullende bouw mogelijkheden voor circa 15 woningen.

### **3.5.7. Welstandsbeleid**

Emmer-Erscheidenveen is in de Welstandsnota ondergebracht in de categorie “Veenkoloniale lintbebouwing”. In Emmer-Erscheidenveen is één pand aangemerkt als rijksmonument, verder zijn er twee panden te Emmer-Erscheidenveen aangewezen als gemeentemonument (de lijst met gemeentelijke monumenten wordt begin 2008 vastgesteld).

De waardering en het beleid voor de Veenkoloniale lintbebouwing richt zich op het behoud van de lintbebouwingstructuren, door middel van een respecterend / vernieuwend welstandsbeleid. De welstandscriteria waarop de welstandscommissie bouwaanvragen binnen Veenkoloniale lintbebouwing toetst zijn:

- De oriëntatie-, richting- en representativiteit van de voorgevel;
- Schaal en maat van het bouwwerk;
- Vorm van de kap en de geveleinden;
- Architectonische kwaliteit (authentieke bouwstijl, gevelcompositie, kleur- en materiaalgebruik);
- Afstemming op het bestaande bouwwerk bij uitbreidingen en verbouwingen;
- Onderscheid tussen voor- en achterhuis (woning en schuur).

De waardering en het beleid voor de monumenten richt zich op het behouden en waar mogelijk versterken of herstellen van de unieke waarde en daarmee van de bebouwingskarakteristieken. Monumenten blijven echter alleen in goede staat indien zij een nuttige maatschappelijke functie hebben. (Nieuwe) gebruiksmogelijkheden dienen dan ook zo weinig mogelijk te worden beperkt, zolang de cultuurhistorische waarde van het (rijks)monument maar wordt gerespecteerd. Voor bouwplannen tot wijziging van een monument geldt:

- Situering, vormgeving en detaillering dienen afgestemd te worden op de bebouwingskarakteristieken van het monument, zoals die in de beschrijving ter bescherming van het monument bepalen behouden blijven,
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk, voor zover de bebouwingskarakteristieken, die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen, behouden blijven;

De Welstand- en monumentencommissie toetsen daarbij op de volgende punten:

- Of hoofdvorm en situering passen bij het monument;
- Of het bouwplan past in de structuur van het erf;
- Of de verschijningsvorm voldoende kwaliteit heeft en de bebouwingskarakteristieken van het monument respecteert;
- Of de plaats en de afmetingen van raam en deuropeningen in de gevels op elkaar afgestemd zijn;
- Of kleur- en materiaalgebruik en de detaillering passen bij het monument.



### **3.6. Conclusie**

Het rijksbeleid werkt vooral indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is hierom het genoemde gemeentelijke- en het provinciale beleid van belang.

## 4. Toetsen

### 4.1 Watertoets<sup>5</sup>

#### 4.1.1 Waterbeleid

De toenemende overlast van teveel of juist te weinig water en de verwachte stijging van de zeespiegel in combinatie met bodemdaling, hebben geleid tot een herbezinning op de manier waarop water in Nederland een plaats moet hebben, ook in de ruimtelijke ordening. Deze herbezinning heeft zijn vorm gekregen in de nota "Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw" van de Commissie Waterbeheer in de 21<sup>e</sup> Eeuw. In dit rapport staan een aantal nieuwe beleidsprioriteiten verwoord die vervolgens nog hun doorwerking in landelijk, regionaal, provinciaal en lokaal beleid hebben gekregen c.q. zullen krijgen.

Een eerste beleidsuitgangspunt is gericht op een verandering in de manier waarop de afvoer van water geregeld is. Tot op heden richtte dit zich vooral op het zoveel mogelijk direct afvoeren. Dit werkte echter wateroverlast in natte en watertekorten in droge tijden in de hand. Als antwoord op dit probleem is de zogenaamde "drietrapsstrategie" geïntroduceerd: vasthouden-bergen-afvoeren (ook wel de "trits" vasthouden-bergen-afvoeren genoemd). In het rapport staat deze drietrapsstrategie als volgt verwoord:

1. "Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater.
2. Zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd.
3. Pas als 1 en 2 te weinig opleveren water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij zeer extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden."

Ten tweede dient (het belang van) water als medesturend principe in de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen mogen in principe geen negatieve gevolgen hebben voor

---

<sup>5</sup> Het concept-bestemmingsplan "Emmer-Erfscheidenveen" is in 2004 naar het Waterschap Hunze en Aa's gezonden. Door het Waterschap Hunze en Aa's is hierop gereageerd met de brief d.d. 31 januari 2005. De in deze brief gemaakte opmerkingen zijn in de Toelichting verwerkt. In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro 1985 is door het waterschap Hunze en Aa's d.d. 13 augustus 2008 (ontvangen d.d. 18 augustus 2008) een vooroverlegreactie ingediend. In deze Toelichting is met de genoemde vooroverlegreactie rekening gehouden.

het bestaande watersysteem. De medesturende rol van water in de ruimtelijke ontwikkeling heeft inmiddels vorm gekregen in de vorm van de *Watertoets* op grond van artikel 12, lid 2, onder c van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De *Watertoets* heeft als doel de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

Ten derde is een uitgangspunt van het rapport “Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw” het niet afwentelen van problemen met betrekking tot water naar andere gebieden, zowel in letterlijke als in bestuurlijke en financiële zin. Elk gebied zal zelf zijn waterhuishoudkundige problemen moeten oplossen en deze niet langer, in de woorden van de Commissie waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, “op het bord van de ander” moeten neerleggen.

Bij de *Watertoets* gaat het om het van het begin van de planvorming meenemen van het aspect water in de ruimtelijke plan- en besluitvorming. Daarvoor is overleg in een zo vroeg mogelijk stadium nodig met de waterbeheerder (het Waterschap). Het gaat bij de *Watertoets* niet zozeer om een toets achteraf, maar om een vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder. In het ruimtelijke plan zal in een waterparagraaf moeten worden aangegeven op welke wijze de inbreng van de waterbeheerder vorm heeft gekregen. Met de *Watertoets* wordt er naar gestreefd om het al bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren; het is niet de bedoeling dat er met de *Watertoets* nieuw beleid wordt gemaakt.

Hoofdpunten van het instrument *Watertoets* zijn:

- Vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder(s) bij het proces van ruimtelijke planvorming;
- Transparante besluitvorming rond het belang van water in het ruimtelijke plan;
- Met de *Watertoets* wordt geen nieuw beleid gemaakt.

Per 1 november 2003 is de wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) van kracht geworden, waarmee de *Watertoets* ook wettelijk is verankerd. Met andere woorden: voor ruimtelijke plannen (streekplannen, structuurplannen, bestemmingsplannen conform artikel 10 WRO, vrijstellingen conform artikel 19 WRO) is een *Watertoets* verplicht.

#### **4.1.2 Watersysteemplan Veenkoloniën**

Het Waterschap Hunze en Aa's heeft in samenwerking met de gemeenten Winschoten, Veendam, Pekela, Borger-Odoorn en Emmen het watersysteemplan Veenkoloniën opgesteld. Dit watersysteemplan vormt de basis voor de verschillende gemeentelijke waterplannen die al zijn gemaakt of die worden geactualiseerd. Het plan voldoet aan de eisen van het Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW) en de Kaderrichtlijn Water (KRW) om het watersysteem in het landelijke en het stedelijke gebied van de Veenkoloniën op orde te krijgen en te houden. Hierbij gaat het om de algehele veiligheid van grondgebruik, anticiperen op wateroverlast en watertekort, verbeteren van de waterkwaliteit, rekening houden met de effecten van klimaatsverandering en maaiveldvaling. Tevens zijn de consequenties van de nieuwe Europese eisen voor de waterkwaliteit geanalyseerd voor de Veenkoloniën, en worden waar nodig aanvullende maatregelen voorgesteld. Het plan is in nauw overleg met de omgeving tot stand gekomen.

Dit watersysteemplan Veenkoloniën, inclusief het maatregelenplan, vormt voor de komende jaren het beleidsmatige uitgangspunt voor het waterbeheer in de Veenkoloniën.

#### **4.1.3 Beheergebieden**

De gemeente Emmen valt in het beheergebied van twee waterschappen, namelijk Waterschap Hunze en Aa's en Waterschap Velt en Vecht. Het stedelijke gebied van de hoofdkern Emmen valt grotendeels binnen het gebied van Waterschap Velt en Vecht.

Beide waterschappen hebben beleid geformuleerd voor het stedelijke gebied. Het gebied van het bestemmingsplan Emmer-Erfscheidenveen ligt in het beheergebied van het Waterschap Hunze en Aa's. Het beheersplan waterschap Huze en Aa's 2003-2007 (verlengd tot en met 2009) is op dit gebied van toepassing (zie hieronder bij paragraaf 4.1.4)

#### **4.1.4 Waterschap Hunze en Aa's**

De visie van het Waterschap Hunze en Aa's is in het beheersplan 2003-2007 (verlengd tot en met 2009) uitgewerkt in een visie per thema. Deze deelvisies vormden vervolgens de basis voor het opstellen van beleidsdoelen en concrete meetbare opgaven voor de korte termijn c.q. de planperiode van het beheersplan. De opgaven zijn vervolgens specifiek gemaakt voor de drie districten binnen het beheersgebied van

het waterschap. De geldigheidsduur van het beheersplan liep in 2007 af. De provincies Groningen en Drenthe hebben ingestemd met het verzoek van het Algemeen Bestuur van het Waterschap om de geldigheidsduur van het beheersplan te verlengen tot en met 31 december 2009.

#### **4.1.5 Waterplan gemeente Emmen**

Om invulling te geven aan het bovenstaande beleid hebben de gemeente Emmen, de provincie Drenthe, de waterleidingmaatschappij en de beide waterschappen Hunze en Aa's en Velt en Vecht het Waterplan Emmen opgesteld. Hierin wordt aan de hand van een drietal zogenoemde koersen een visie voor 2030 ontwikkeld. Deze koersen zijn Duurzaam & Robuust, Gezond & Schoon en Zien & Beleven. Aan elke koers zijn waarden en meetbare doelen gekoppeld. Het Waterplan is vastgesteld op 19 april 2005.

Op basis van hydrologische overwegingen kunnen binnen de gemeente Emmen drie gebieden worden onderscheiden:

- **Het Drents Plateau:**  
Het Drents Plateau bestaat uit relatief hoog gelegen gebied waarin twee hogere ruggen zijn te onderscheiden: de Hondsrug en de rug Schoonloo – Veenoord.
- **Het Veenkoloniaal gebied:**  
Het veenkoloniaal gebied, het gehele gebied ten oosten van de Hondsrug, bestaat binnen Emmen voornamelijk uit vlakke afgegraven hoogveengronden. Het afwateringssysteem is voor het grootste deel gegraven ten behoeve van de ontginning van het veengebied;
- **De zuidelijke veengebieden:**  
Het zuidelijke veengebied is hydrologisch vergelijkbaar met het Veenkoloniaal gebied. Uit het Oranjekanaal en de Verlengde Hoogeveensche vaart kan water worden ingelaten. Het Bargerveen ligt vrij geïsoleerd van de omgeving en wordt met name gevoed door neerslag.

Een onderdeel van het Waterplan is een Watervisie. Hierin wordt een visie voor de gemeente Emmen beschreven voor Emmen in 2030.

- Volgens de Watervisie kenmerkt Emmen zich in 2030 nog altijd door verscheidenheid. De hoge, droge gebieden op de Hondsrug en de lage, natte gebieden van de veenkoloniën hebben elk een eigen karakter. In het stedelijk gebied van Emmen en de dorpen speelt water een belangrijke rol, zowel

zichtbaar als onzichtbaar. In alle gebieden wordt, volgens dit toekomstperspectief op een duurzame manier met water omgegaan.

- Wonen in Emmen is volgens de Watervisie ook wonen in verscheidenheid. In de dorpen kunnen de bewoners genieten van de kanalen en de wijken, langs de oevers en wandelpaden. In de woonwijken zijn de vijvers schoon en aantrekkelijk ingericht.
- Wateroverlast in kelders, tuinen en op straat behoort tot het verleden.
- Al het afvalwater wordt naar een moderne zuiveringsinstallatie getransporteerd en gezuiverd.
- De “waterketen” is zoveel mogelijk gesloten.
- De tuinbouw is geconcentreerd in een aantal deelgebieden. De moderne glastuinbouwcomplexen van Klazienaveen en Erica zijn wat water betreft zelfvoorzienend.
- De landbouw bloeit in het gebied van de veenkoloniën. Waar mogelijk worden landbouw en natuur gecombineerd, bijvoorbeeld door het natuurlijk inrichten van oevers.
- De Runde, het Schoonebeekerdiep, het Valtherdiep en de Sleenerstroom meanderen waar mogelijk en liggen in een groen beekdal met grote natuurwaarden. De beekdalen sluiten aan op natuurgebieden als het Bargerveen en het Oosterbos is verbonden met de beekdalen.
- Het waterbeheer in 2030 wordt efficiënt uitgevoerd met het hoogst mogelijke maatschappelijke rendement.

#### **4.1.6 Ontwateringsdiepte**

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich tussen de 25 en 40 cm beneden maaiveld. De Grondwatertrap II en IV zijn van toepassing.

Het peil van de bebouwing ligt op 30 cm boven de bestaande weghoogte.

De weghoogte is in het zuidelijke deel ca. 13.35 + NAP.

Het westelijke deel ca. 13.65 + NAP. Het oostelijke deel ca. 14.05 + NAP.

De grondwaterstand bevindt zich op ca. 12.00+ NAP. Dit betekent dat ontwateringsdiepte in dit gebied voldoende gewaarborgd is.

#### **4.1.7 Riolering**

Het afvalwater en het regenwater van het plangebied loost als een gemengd rioolstelsel met tussenkomst van drie gemeentelijke rioolgemaalens uiteindelijk onder vrijval naar een rioolgemaal van het waterschap Hunze en Aa's aan de Kalkovenwijk WZ in Emmer-Compasuum. Van hieruit wordt het afvalwater door middel van een persleiding afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het Waterschap Velt en Vecht aan de Dikkewijk te Nieuw-Amsterdam. Het effluent van deze rioolwaterzuiveringsinstallatie loost op de Hoogeveensche Vaart.

Het rioolstelsel van het plangebied is circa 40 jaar oud. De gemeente Emmen gaat ervan uit, dat een rioolstelsel gemiddeld ongeveer 60 jaar mee kan, voordat het vervangen moet worden. Volgens het inspectiebeleid verkeert het rioolstelsel technisch in goede staat van onderhoud. De verwachting is, dat het rioolstelsel over 20 jaar moet worden vervangen.

Het beleid van de gemeente Emmen is er op gericht om het regenwater af te koppelen van de riolering en indien mogelijk te infiltreren in de bodem of te lozen op het oppervlaktewater.

Bij nieuwbouw of renovatie is het noodzakelijk om de terreinriolering van nieuwbouw gescheiden aan te leggen, met aparte afvoeren voor regen- en afvalwater. Om de vervuiling van de bodem en het water tegen te gaan is het wenselijk om bij nieuwbouw of renovatie geen gebruik te maken van uitlogende materialen.

De weg Kanaal A heeft een gescheiden rioolstelsel; de weg Kanaal B heeft een gemengd rioolstelsel.

#### **4.1.8 Waterhuishouding**

In het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen bekend die direct invloed hebben op verhoging of verlaging van de grondwaterstanden. Met uitzondering t.g.v. klimaatinvloeden zal de waterhuishouding van het bestemmingsplan als zodanig niet veranderen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen er fysiek nog 19 woningen, zie § 3.5.6, worden gebouwd. De toename van de woningen en het daarmee toenemende

verharde oppervlak zullen geen meetbare invloed hebben op de waterhuishouding van het plangebied. Ook zijn er geen andere ontwikkelingen in het plangebied die direct invloed hebben op verhoging of verlaging van de grondwaterstand. Ook wanneer de woningen aan de hand van het locatieonderzoek zullen worden gerealiseerd. De waterhuishouding zal als zodanig niet veranderen met uitzondering van de gevolgen van klimaatveranderingen.

## **4.2 Archeologische toets**

### **4.2.1 Verdrag van Valletta (Malta)**

De bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit verdrag ondertekend en de Tweede en Eerste Kamer hebben het verdrag goedgekeurd in 1998. Het doel van het verdrag is het intact houden van het bodemarchief en het zo min mogelijk beschadigen of opgraven van dit bodemarchief. Dit kan door zo vroeg mogelijk rekening te houden met de archeologische sporen.

### **4.2.2 Wet op de archeologische monumentenzorg**

Per 1 september 2007 is de Wet op archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. (Deze wet houdt een wijziging in van de Monumentenwet 1988). Hierdoor kreeg de bescherming van het archeologische erfgoed een wettelijke basis. De Wamz verplicht gemeenten en andere initiatiefnemers om archeologisch onderzoek uit te laten voeren bij bodemverstoringende activiteiten. Deze verplichting geldt o.a. voor bouwen en het anderszins uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestemmingsplannen of in het kader van vrijstellingen. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische waarden. Hierdoor is archeologisch bodemonderzoek ook verplicht voor kleinere bodemverstoringen.



De Wamz biedt provincies en gemeenten de mogelijkheid een vrijstellingenbeleid te formuleren. Vooruitlopend op het provinciaal en gemeentelijk beleid is in de Wamz als norm de mogelijkheid tot vrijstelling van onderzoeksplicht voor te verstoren oppervlakten kleiner of gelijk aan 100 m<sup>2</sup> opgenomen.

#### 4.2.3 Provinciaal archeologisch beleid

Inmiddels heeft de provincie Drenthe nieuw (aanvullend) archeologiebeleid opgesteld. De provincie hanteert op grond van inhoudelijke overwegingen en *expert judgement* een vrijstellingsmogelijkheid van 500 m<sup>2</sup>. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het gaat om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deelsluitwerkingen;
- de vrijstelling geldt alleen voor archeologische verwachtingszones (IKAW) tenzij binnen een afstand van 50 m een AMK-terrein aanwezig is;
- de vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe staat aangegeven; uitzondering hierop zijn de historische kernen die op de AMK staan aangegeven als “terrein van hoge archeologische waarde”. Voor deze terreinen is een vrijstelling van 70 m<sup>2</sup> mogelijk;
- onderzoek is niet vereist als het gaat om herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd.

Totdat de Gemeente Emmen zelf archeologiebeleid heeft vastgesteld, is het provinciaal beleid van toepassing en is dat beleid verwoord in de voorschriften.

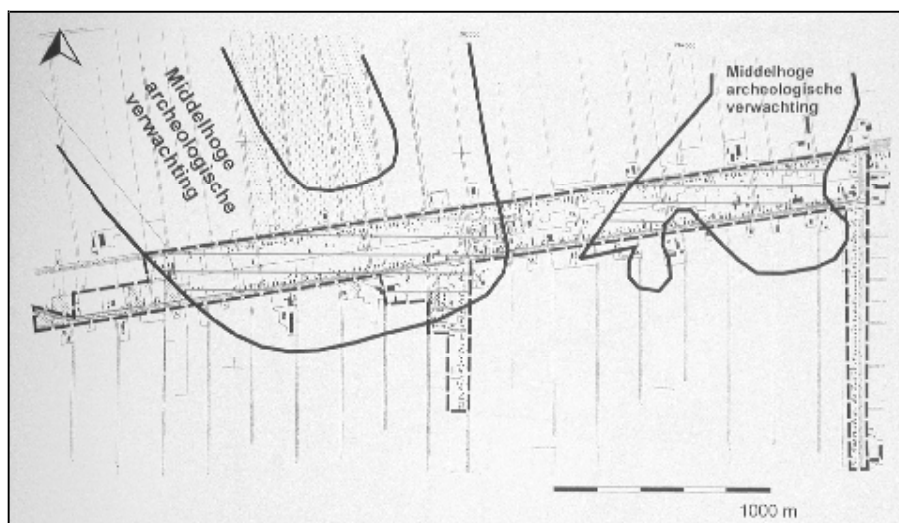
In het kader van het actualiseren van de bestemmingsplannen heeft de gemeente Emmen het onderzoek- en adviesbureau “de Steekproef” gevraagd om een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren. In januari 2004 is dit onderzoek uitgevoerd conform de in het handboek kwaliteitsnorm Nederlandsche Archeologie (KNA-2) beschreven procedure (rapportnummer 2004-01/4). Naar aanleiding van dit onderzoek is op basis van het huidige en historische landgebruik en de bekende archeologische waarden een gespecificeerd verwachtingsmodel voor het plangebied opgesteld, zie figuur 11.

Volgens “De Grote Historische Atlas van Nederland 1851-1855” ligt het plangebied in het laagveen. Emmer-Erfscheidenveen ligt, zoals de naam reeds aangeeft, in het

voormalige Erfcheidenveen. Het plangebied ligt in een veengebied waar naast gedeeltelijke vervening weinig lijkt te zijn verstoord. Het is daarom zeer goed mogelijk, dat er in en onder het veen onverstoorde archeologische sporen aanwezig zijn, die uit de brons- of ijzertijd (2000 – 12 v. Chr.) dateren. Oudere bewoningssporen zijn niet uit te sluiten. Met name op de door veen overdekte zandkoppen en ruggen zijn deze te verwachten. Deze plekken waren de droge delen in het landschap en daarmee favoriete nederzittingslocaties in de prehistorie en in latere tijden, hoewel op dit moment uit het plangebied Emmer-Erfcheidenveen geen vondstmeldingen in het Centraal Archeologisch Archief of het Centraal Monumenten Archief van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek bekend zijn. Uit de bodemkaart blijkt, dat het westelijke deel van het plangebied bestaat uit veengrond met een veenkoloniaal dek van zeggenveen, rietzeggeveen of moerasbosveen (classificatie bodem iVc met grondwatertrap III). Het oostelijke deel bestaat uit een moerige eerdgrond met veenkoloniaal dek en moerige tussenlaag op zand (classificatie bodemkaart iWz met grondwatertrap V) en veengrond met een veenkoloniaal dek met zand ondieper dan 120 cm, met humuspodzol (classificatie bodemkaart iVp met grondwatertrap V) en moerige eerdgrond met veenkoloniaal dek en moerige tussenlaag (classificatie bodemkaart iWp met grondwatertrap VI: gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen 40-80 cm beneden maaiveld en gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm beneden het maaiveld).

De rest van het plangebied bestaat uit veengrond met een veenkoloniaal dek met zand ondieper dan 120 cm zonder humuspodzol (classificatie bodemkaart iVz met grondwatertrap III en V: gemiddelde hoogste grondwaterstand minder dan 40 cm beneden maaiveld en gemiddelde laagste grondwaterstand respectievelijk 80-120 cm en meer dan 120 cm beneden maaiveld).

Op de fysisch-geografische kaart staat aangegeven dat delen van het plangebied afgeveend zijn.



**Figuur 11: Archeologische verwachtingen Emmer-Erfscheideneven**

De conclusie uit het rapport is, dat Emmer-Erfscheideneven gedeeltelijk binnen twee zones met een middelhoge archeologische verwachting valt, zie figuur 11. Indien er binnen deze zones bodemingrepen worden voorbereid, is het noodzakelijk, dat er een inventariserend archeologisch veldonderzoek wordt uitgevoerd. Voor het overige deel van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Hier geldt, dat op basis van de huidige staat van kennis inventariserend veldonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Dit houdt echter niet in, dat er zich in deze gebieden geen archeologische waarden kunnen bevinden.

#### **4.2.4 Archeologische monumenten en verwachtingswaarde**

Van belang is, dat in de omgeving van Emmer-Erfscheideneven twee belangrijke prehistorische vondsten zijn gedaan. Eén van de alleroudste voorwerpen uit de gemeente Emmen is in Emmer-Erfscheideneven gevonden, namelijk een voorwerp uit de zogenaamde Midden Steentijd. Het gaat hierbij waarschijnlijk om een harpoen, die bij de jacht werd gebruikt. Een tweede belangrijke vondst is het bekende “veenlijk van Emmer-Erfscheideneven”. Dit veenlijk werd in oktober 1938 gevonden. De vindplaats lag iets ten noorden van de Groene Dijk. In 1986 is dit veenlijk naar het Drents Museum te Assen gebracht. Na onderzoek bleek, dat het veenlijk tenminste 3.000 jaar oud moest zijn. Het is daarmee het oudste veenlijk in Nederland<sup>6</sup>.

In opdracht van de gemeente Emmen heeft het archeologisch onderzoek- en adviesbureau “de Steekproef” een archeologische bureauonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwerkt in een gespecificeerde gemeentelijke IKAW-kaart (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden).

Op de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) van de Rijksdienst van het Oudheidkundig Bodemonderzoek is Emmer-Erfscheideneven gedeeltelijk aangemerkt als gebied met lage en gedeeltelijk als gebied met middelhoge trefkans.

Voor het beleid ten aanzien van de cultuurhistorische waarden is de zonering bepalend. De beschrijving van de gewenste ontwikkeling per zone is bepalend voor de mate waarin bij de bescherming de nadruk ligt op alleen losse elementen dan wel tevens op hoofdstructuren en substructuren.

---

<sup>6</sup> Leeuw, G de, *Rondom de Heerenhof. Historische balans van Emmen. Een stad vol dorpen in de jaar 2000* (Emmen 2000) 128.

De omgeving van Emmer-Erscheidenveen is nagenoeg geheel gelegen in zone I. Hiervoor geldt, dat de nadruk ligt op het beschermen van losse elementen. Voor het gebied, grenzend aan de uiterste westrand van de kern, dat tot zone II behoort, geldt dat de nadruk ligt op het beschermen van hoofdstructuren.

Het gebied dat is aangeduid met Middelhoge Archeologische Verwachting is in het bestemmingsplan beschermd door de bestemming "Archeologie Aandachtsgebied AA".

In het gebied van Emmer-Erscheidenveen zijn geen te beschermen Archeologische Monumenten aanwezig.

### **4.3 Natuurtoets**

#### **4.3.1 Natuur en landschap, Flora en fauna**

Sinds april 2002 regelt de Flora- en faunawet (Ffw) de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Ffw is een belangrijk deel van de doorwerking van de betreffende Europese richtlijnen Vogel- en de Habitat-richtlijn geregeld.

Samen met de Natuurbeschermingswet heeft de Ffw tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. In de wet is onder meer bepaald, dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en dat planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg te dragen voor de in het wild levende planten en dieren en is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Ffw heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de Minister van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV) vrijstelling of ontheffing te krijgen. Ontheffingen kunnen alleen worden verleend, indien aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid wordt voldaan. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV.

Hoewel het bestemmingsplan voornamelijk een conserverend bestemmingsplan is, worden er toch een aantal locaties toegevoegd waarop een woning kan worden gebouwd (in totaal maakt het bestemmingsplan het mogelijk om 19 woningen toe te

voegen). Voor een aantal van deze 19 woningen zijn reeds ruimtelijke procedures gevoerd, dan wel maakte het voordien geldende bestemmingsplan reeds de bouw van woningen mogelijk. Voor een aantal woningen zijn echter nog geen ruimtelijke procedures gevoerd. Op deze percelen (vier stuks) is een uit te werken woonbestemming (W-U) gelegd (W-U1; W-U2; W-U3 en W-U4). In de uitwerkingsregels voor deze percelen staat onder meer, dat een onderzoek naar de flora- en fauna noodzakelijk is, voordat het uitwerkingsplan kan worden vastgesteld.

De initiatiefnemer van de woningbouw ter plaatse van de onderhavige nieuwe kavels blijft echter in de eerste plaats zelf verantwoordelijk. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt, dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en / of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na verlening van een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

#### **4.4. Milieutoets**

##### **4.4.1 Bedrijven en Milieuzonering**

###### Geluidssportcentrum "Pottendijk"

Het geluidssportcentrum heeft een zonering ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh), volgens artikel 41 (zie kaart in de kaartbijlage). Het geluid dat het Geluidssportcentrum mag produceren moet binnen deze zonering blijven. De zonering ligt ten noorden van Kanaal B en heeft geen invloed op het plangebied.

Woninguitbreiding in noordelijke richting is vanwege deze geluidszone niet mogelijk.

###### Heli-Holland

Het ten westen van het plangebied gelegen bedrijf Heli-Holland is vergunningsplichtig op grond van de Wet milieubeheer. Er is een milieuvergunning verleend. Heli-Holland past in de huidige situatie. De norm is dat de geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde woning maximaal 55 dB(A) mag zijn. In het geval van Heli-Holland komt dat overeen met een zone van 500 m, waarbinnen geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden. Deze zonering is gebaseerd op de bedrijvenlijst van het VNG-boekwerk "Bedrijven en Milieuzonering" (april 2007).

Naast de Wet milieubeheer is ook de Luchtvaartwet op Heli-Holland van toepassing. Op grond van de Luchtvaartwet zijn voor het bedrijf Heli-Holland onder andere de aanvliegeroutes vastgelegd. De aanvliegeroute van Heli-Holland is in noord-

noordwestelijke richting. Deze aanliegroute heeft geen invloed op het huidige plangebied.

### Agrarische bedrijven

Buiten het plangebied bevinden zich twee intensieve veehouderijen en meerdere grondgebonden agrarische bedrijven. De afstand van de intensieve veehouderijen tot aan de bestaande woningen voldoet aan de norm van 130 meter. Er mogen geen woningen dichterbij worden gebouwd.

De adviesafstand tussen grondgebonden agrarische bedrijven en woningbouw is 100 meter. Individueel kan worden bekeken of de afstand tot 50 meter verkleind mag worden. Zie voor een overzicht van deze hindercontouren bijgaande kaart (bijlage 5). Bij de bestemming "Wonen – Uit te werken bestemmingen (W-U)" dient bij de uitwerking van de planzones W-U1; W-U2; W-U3; en W-U4 rekening te worden gehouden met de hindercirkels van de agrarische bedrijven.

### Overzicht Bedrijven

Bedrijf Naam	Kad. Perceel	Adres	B1	B2	B3.1		Boomkwekerij	Tuincentrum	SBI code
Boomkwekerij A. Cats	9085 / 9086	Kanaal A NZ					x		0128
Tuincentrum / Hoveniersbedrijf Sunny Garden	9095 en 9096	Kanaal A NZ 22						x	0111
De Jong Meubelstoffeerderij	3980	Kanaal A NZ 93	x						361
Bakkerij Kort	3703	Kanaal NZ 100			x				1581
Autobedrijf H. Duinkerken	7864	Kanaal A NZ 122			x				6821
Tegel en sanitair centrum +	8960	Kanaal A NZ			x				5154

Toelichting bestemmingsplan Emmer-Erfscheidenveen

Verwarmingscentrum Noord Nederland (Installatiebedrijf) + detailhandel Toegestaan	9168	132  Kanaal A NZ 133		x					
Stoomnet B.V. Technische Installaties / Energietechniek	8543; 10584; 10585; 10586; 10768; 10769; 10770; 11582	Kanaal A NZ 208		x					5162
Tinq Tankstation (zonder LPG) / Wasstraat	8543; 10584; 10585; 10586; 10768; 10769; 10770; 11582	Kanaal A NZ 208		x					505
M. Willems Autoreparatiebedrijf (exclusief plaatwerken, spuiten en tectyleren).	6620 6621 7748	Kanaal A NZ 222		x					6821
W. Halm, Knaal B ZZ 41	9847	Braam 9	x						overige (bed and breakfast- bedrijf)
Caravanstalling	7639	Kanaal B ZZ 23		x					overige
Opslag 2 <sup>e</sup> Handgoederen	10680	Kanaal B ZZ 76 / Bies	x						overige
Behangersbedrijf Oost	8598	Kanaal B ZZ 228		x					545

**Bedrijven buiten het plangebied**

Bedrijven Naam	Kad. Perceel	Adres		5.1	5.3				SBI code
Heli Holland Holding B.V.		Kanaal B ZZ 3		x					75211
Kartcircuit / Motorcrosscircuit / Schietbanen / Geluidssportcentrum Pottendijk		Pottendijk 20 Nieuw Weerdinge			x				9262

**4.4.2 Geluid**

Binnen het plangebied zijn enkele zones in verband met betrekking tot het wegverkeerslawaai van belang. Binnen het plangebied zijn geen (delen van) geluidzones van industrielawaai en van zones van spoorweglawaai aanwezig. Omdat op basis van dit bestemmingsplan meerdere locaties in aanmerking komen voor woningbouw is de geluidbelasting van het verkeerslawaai wel van belang.

***Wegverkeerslawaai***

Voor wat de aspecten, die verband houden met het wegverkeerslawaai, wordt het volgende opgemerkt. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald, dat de gemeente bij de vaststelling van of bij een herziening van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd die als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd<sup>7</sup>. De voorkeursgrenswaarde voor gevels bij wegverkeerslawaai is 48 dB. De gevelbelasting is niet altijd onder de waarde van 48 dB te houden. Voor de toevoeging van geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) in gebieden waarin de geluidhinder hoger is dan de voorkeurswaarde biedt de Wet geluidhinder (Wgh) per 1 januari 2007 Burgemeester en Wethouder (daarvoor was het college van Gedeputeerde Staten het bevoegde orgaan) de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen. De maximaal toegestane geluidsbelasting is

<sup>7</sup> Akoestisch onderzoek bestemmingsplan "Emmer-Erfscheidenveen" door het ingenieursbureau NAA (februari 2008)



afhankelijk van de ligging van de woning en het gebruik. Het bestemmingsplan Emmer-Erfcheidenveen is gelegen in binnenstedelijk gebied in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Voor de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied kan in principe een ontheffing van maximaal 63 dB worden afgegeven (maximale ontheffingswaarde). Bij de planzones W-U1; W-U2; W-U3 en W-U4 dient hiermee rekening te worden gehouden.

Uit het genoemde akoestisch onderzoek komt naar voren, dat belangrijke delen van Emmer-Erfcheidenveen een geluidsbelasting van meer dan de gewenste 48 dB kennen als gevolg van verkeerslawaai. Op plaatsen waar binnen de 48 dB contour gebouwd gaat worden, dient aandacht te worden besteed aan de karakteristieke geluidwering van de woning. Nader akoestisch onderzoek dient aan te tonen of binnen deze gebieden gebouwd kan worden. Voor geen enkele weg is er sprake van een overschrijding van de maximale hogere waarde voor het betreffende gebied (binnen of buiten stedelijk). Indien binnen de 48 dB contouren woningen worden gerealiseerd dienen hiervoor hogere waarden te worden aangevraagd. De geluidscontouren zijn op de bestemmingsplankaart aangebracht. Zie rapport Noordelijk Akoestisch Adviesbureau "Onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van bestemmingsplan Emmer-Erfcheidenveen" (concept: 28 februari 2008).

#### **4.4.3 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de regelgeving omtrent de luchtkwaliteit gewijzigd en is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL zal in werking

treden als de EU verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren heeft verleend (naar verwachting onherroepelijk in 2009), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is, dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zullen in principe zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL worden de effecten van projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) speelt een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving en is uitgewerkt in het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen". Het Besluit en de Regeling maken onderscheid in de situatie vóór en na de definitieve vaststelling van het NSL.

Deze Ministeriële Regeling geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Indien een project binnen de omvangbegrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is een verdere toetsing aan de grenswaarden van concentraties van stikstofdioxide en fijnstof niet noodzakelijk.

#### **Luchtkwaliteit en het bestemmingsplan "Emmer-Erscheidenveen"**

Volgens de genoemde Ministeriële Regeling "Niet in Betekenende Mate Bijdragen" (NIBM) zijn projecten waar minder dan 500 woningen worden gerealiseerd, projecten die als "Niet in Betekenende Mate Bijdragen" kunnen worden gekwalificeerd. Volgens paragraaf 3.5.6 van dit bestemmingsplan kunnen er volgens dit plan hoogstens 19 nieuwe woningen worden toegevoegd. De norm van de bovengenoemde Ministeriële Regeling wordt derhalve niet gehaald. Het bestemmingsplan "Emmer-Erscheidenveen" kan om die reden worden gezien als een project dat "Niet in Betekenende Mate" bijdraagt. Om deze reden is er geen noodzaak voor het verrichten van een onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse.

#### 4.4.4 Bodem

In het kader van de beoordeling van de bodemkwaliteit zijn de potentieel verdachte locaties in beeld gebracht. Dit zijn locaties waar op grond van activiteiten uit het verleden wordt vermoed dat mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Ook zijn locaties bekend waar ondergrondse tanks aanwezig zijn of zijn geweest.

In het kader van het project "Afschaffing 20<sup>e</sup> penning (erfpacht)" is een grootschalig historisch onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Dit heeft geresulteerd in het doen van een veertigtal oriënterende bodemonderzoeken. Nadere informatie over deze diverse locaties is aanwezig bij de gemeente Emmen (bij de afdeling Vergunningen / team Gebruik en bij de afdeling Toezicht / team Gebruik).

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het gebruik van de locatie. Niet alleen kan dit betekenen, dat op het perceel gebruiksbeperkingen liggen, ook kan het zo zijn, dat de bodemverontreiniging de bestemming van de locaties in de weg staat. Het nemen van saneringsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld het verwijderen van de bodemverontreiniging kan deze belemmeringen opheffen.

Ter plaatse van Kanaal B ZZ 76 hebben in het verleden bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Oriënterend onderzoek heeft uitgewezen dat er geen sprake is van verontreiniging. Verder onderzoek behoeft er niet plaats te vinden.

Ter plaatse van Kanaal B ZZ tussen nr. 91 en 93 hebben bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Oriënterend onderzoek heeft uitgewezen, dat er geen sprake is van verontreiniging. Verder onderzoek behoeft er niet plaats te vinden.

Bij nieuw- en /of herbouwplannen zal door middel van Verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) de actuele bodemkwaliteit moeten worden vastgesteld. Aan de hand van het voorgenomen gebruik kan worden gezien of aan de bouwplannen kan worden meegewerkt en of daarbij maatregelen noodzakelijk zijn.

Bij bouwplannen, met name op de locaties waar nieuwe woningen aan het plangebied kunnen worden toegevoegd, dient afzonderlijk te worden beoordeeld bij het indienen van een bouwplan voor de in paragraaf 3.5.5. genoemde extra 19 bouwmogelijkheden, die in het plangebied worden opgenomen. Bij locaties, waarvan de bodemkwaliteitsgegevens niet meer actueel zijn (onderzoek dat ouder is dan 5 jaar) of niet bekend zijn, zal bij nieuwbouw en / of verbouwplannen door middel van een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) de actuele bodemkwaliteit (opnieuw) moeten worden vastgesteld. Aan de hand van het voorgenomen gebruik wordt getoetst of maatregelen noodzakelijk zijn.

## **4.5. Externe Veiligheid**

### **4.5.1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**

In 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Bestemmingsplannen dienen hieraan te worden getoetst. Het besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Het Bevi dient onder andere te worden toegepast bij de beslissing op een aanvraag om een milieuvergunning, de vaststelling van een bestemmingsplan, de verlening van vrijstelling van een geldend bestemmingsplan, de afgifte van een verklaring van geen bezwaar ten behoeve van een zodanige vrijstelling, alsmede de goedkeuring van het bestemmingsplan en wijzigingen op bestaande bestemmingsplannen.

Bij het beoordelen van plannen dient bekeken te worden of voor de burgers het minimum beschermingsniveau gehandhaafd wordt (plaatsgebonden risico). Voor de risicocontour van het plaatsgebonden risico (PR) geldt, dat in een straal van  $10^{-6}$  per jaar geen kwetsbare (grenswaarde) en beperkt kwetsbare (richtwaarde) objecten gebouwd mogen worden.

Daarnaast dient de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers expliciet te worden afgewogen en verantwoord (groepsrisico). Voor het groepsrisico geldt dat onderbouwing van het risico dient plaats te vinden indien:

- Het groepsrisico t.o.v. voorgaande berekening verhoogd is;
- Het groepsrisico boven de gestelde richtwaarde uitkomt.

Er bevinden zich geen bedrijven meer in of in de nabijheid van het plangebied die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. Tot voor kort was er een LPG-station gevestigd aan Kanaal A NZ 208 te Emmer-Erscheidenveen. De levering van LPG vanaf dit tankstation is in 2007 gestaakt. De milieuvergunning voor het LPG-gedeelte d.d. 4 september 2007 is ingetrokken. Er zijn voor wat betreft LPG stations of andersoortige bedrijven geen aspecten meer die van belang zijn voor de Bevi/ Revi regelgeving.

## **4.5.2. Bereikbaarheid**

### Bereikbaarheid

Voor zover de Brandweer heeft kunnen constateren, voldoet het bestemmingsplan qua bereikbaarheid aan de Handleiding bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid (NVBR, september 2003).

Indien calamiteiten plaatsvinden, is het van belang dat hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen en zonder beperkingen hulp kunnen verlenen. Alle objecten binnen het plan dienen via 2 onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn voor hulpverleningsdiensten. Deze eis geldt niet alleen als het gehele plan gereed is, maar ook tijdens de bouwfasen. Wegmeubilair mag er niet toe leiden dat een brandweervoertuig meer dan één minuut per 500 meter vertraging oploopt. Daarnaast dient het afsluiten van wegen om sluipverkeer te voorkomen, maar waarbij de ontsluiting via twee wegen voor de hulpverleningsdiensten wordt belemmerd niet toegepast te worden. Indien bovengenoemde situaties zich dreigen voor te doen dient overleg met de Brandweer te worden gevoerd voor mogelijke oplossingen. Wenselijk is om doodlopende wegen in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen of om zo te bouwen, dat alle objecten binnen het plan via 2 onafhankelijke wegen te bereiken zijn.

Geconstateerd kan worden dat alle objecten in Emmer-Erfscheidenveen via 2 onafhankelijke wegen bereikbaar is.

### Bluswatervoorziening

De aanwezigheid, capaciteit en de bereikbaarheid van bluswater dient gegarandeerd te zijn, zodat een snelle en doeltreffende inzet door de brandweer mogelijk is. Binnen het gebied bevinden zich tal van brandkranen met een onderlinge afstand van 50 tot 200 meter. Het is wenselijk om bij bebouwing om de 80 meter een brandkraan te positioneren. Gezien de aanwezigheid van de kanalen in het plangebied is de aanvullende bluswatervoorziening gegarandeerd.

De waterleidingen hebben een doorsnede van 150 mm, wat een bluswatervoorziening van minimaal 60 m<sup>3</sup>/uur garandeert. Dit komt overeen met de wens van de Brandweer.

### Representatieve dekking

Om de doeltreffendheid en doelmatigheid van de Brandweer voor een bepaald gebied te kunnen bepalen, wordt gebruik gemaakt van de Handleiding Brandweezorg 1. Er wordt getracht om met de opkomsttijd van brandweervoertuigen in overeenstemming te zijn met het gestelde in deze Handleiding.

Volgens de Handleiding Brandweezorg dient voor woningen en scholen gestreefd te worden naar een opkomsttijd van 8 minuten en voor kernen naar een opkomsttijd van 10 minuten. In Emmer-Compascuum bevindt zich een post. De gemiddelde uitruktijd is 3 minuten. De rijtijd is maximaal 5 minuten waardoor de opkomsttijd zal uitkomen op 9,5 minuten. Goede preventieve voorzieningen (zoals aanwezigheid van rookmelders) en goede eigen reactiemogelijkheden van aanwezige personen kunnen het brandrisico van een gebouw verkleinen. Geadviseerd wordt de woningen zoveel mogelijk te voorzien van rookmelders.

#### **4.5.3. Bluswatervoorziening**

In het gebied Emmer-Erscheidenveen bevinden zich voldoende brandkranen. Het is wenselijk om bij bebouwing om de 80 meter een brandkraan te positioneren om de primaire bluswatervoorziening op een goed niveau te brengen.

#### **4.5.4. Repressieve dekking**

Op basis van een globale berekening met de huidige gegevens is de inschatting dat de gehanteerde zorgnorm niet wordt gehaald.

#### **4.5.5. Waarschuwings- en alarmeringsstelsel (WAS)**

Op grond van de Brandweerwet 1985 is de Regionale Brandweer, in geval van een calamiteit, verantwoordelijk voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking door middel van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). De sirenes zijn zodanig gepositioneerd dat een optimale dekking gerealiseerd is binnen de gemeente. In het plangebied is één sirene geplaatst. Dit komt overeen met de inrichtingseisen. Wel is het wenselijk om de hoek bij het Verlengde Scholtenskanaal, de Kijlweg en De Runde een extra sirene bij te plaatsen gezien het risico van het tankstation en het inwoneraantal dat richting de 2000 inwoners loopt.

#### **4.5.6 Hoofdgastransportleidingen**

In verband met een reservering vanuit het POP is in het plangebied een planzone openomen waarbinnen met behulp van een artikel 11 WRO wijzigingsprocedure de bestemmingen gewijzigd kunnen worden ten behoeve van de dubbelbestemming gasleidingen. Binnen dit gebied zal, zodra het leidingstracé werkelijkheid wordt, het juiste tracé voor de hoofdgastransportleiding kunnen worden opgenomen.

#### **4.5.7 Routes Gevaarlijke stoffen**

Te Emmer-Erscheidenveen zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

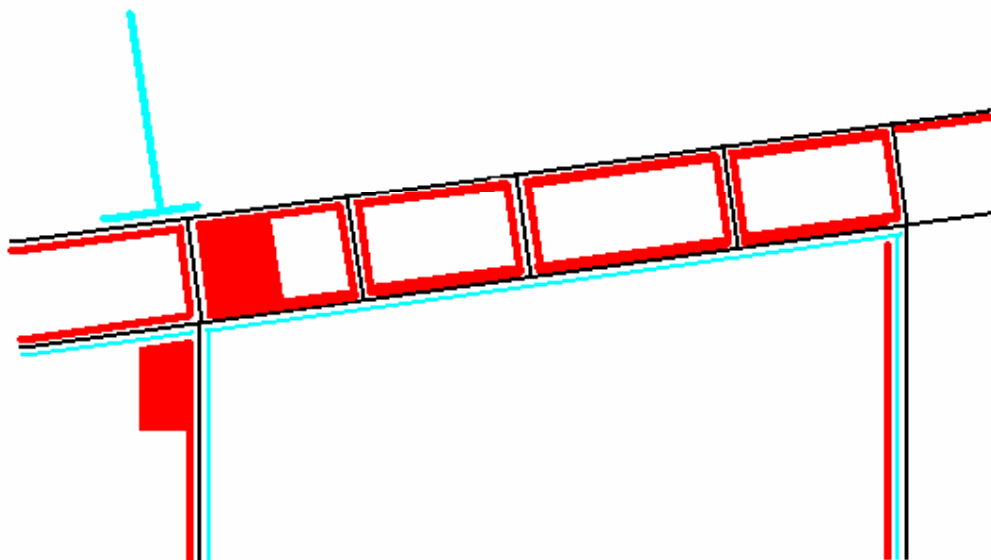
#### **4.5.8 Hoogspanningsleidingen**

In het plangebied is een hoogspanningsleiding aanwezig. Voor deze hoogspanningsleiding is een zone vastgesteld, waarbinnen geen gevoelige bebouwing mag worden gebouwd.

## 5. Stedenbouwkundige structuur

### 5.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Allereerst wordt de stedenbouwkundige structuur, de groenstructuur, verkeer en vervoer beschreven. Hierna wordt de samenhang tussen deze structuren verwoord.



**Figuur 12: Stedenbouwkundige hoofdstructuur**

Emmer-Erscheidenveen wordt tot het type “hoogveendorpen – dubbellint” gerekend. De kenmerken van een veenkoloniaal dorp met een dubbellint bestaan uit twee evenwijdig lopende hoofdlijnen in de vorm van de hoofdkanalen. Dit “dubbellint” is op een aantal plaatsen verbonden door (doorgetrokken) zijkanalen / - wijken of minder opvallende verbindingswegen.

De hoofdkanalen zijn Kanaal A en kanaal B, de zijkanalen Middenweg / Kanaal G en het Verlengde Scholtenskanaal en de verbindingswegen Eerste-, Tweede- en Derde Verbindingsweg, Bies en Braam. De meest westelijke verbindingsweg is onverhard en heeft geen straatnaam.

Het dubbellint bezit eenzijdige bebouwing en de dwarskanalen binnen het dubbellint een dubbelzijdige. Enkele verbindingswegen zijn ook gedeeltelijk tweezijdig bebouwd.

De zogenaamde binnenkanten van de dubbellinten hebben in deze structuur een “rood” karakter; een doorlopende bebouwingswand met voornamelijk vrijstaande woningen op royale kavels van 20 bij 100 meter.

De buitenkanten hebben een “groen” karakter, open en landelijk met op de “kop” van de dwarswijken verschillende boerderijen.



Het basispatroon is vanwege de bovengenoemde ontstaansgeschiedenis rechthoekig en langgerekt. De bebouwing staat overwegend in één rooilijn en de nokrichting van de panden staat veelal haaks op de weg.

Het dorp is langgerekt waarbij groen, water in de vorm van kanalen, bebouwing en wegen parallel aan elkaar lopen. De structuren van groen, water, bebouwing en wegen vormen hierdoor één geheel.

De langgerekte structuur van het dorp is beeldbepalend. Door het gedeeltelijk dempen van de kanalen, aantasten van de bomenstructuur en verkeersmaatregelen is deze structuur verzwakt.

Ruimtelijk wordt de Middenweg als het centrum van Emmer-Erscheidenveen aangemerkt. Om sociale woningbouw mogelijk te maken, is in de jaren '70 van de twintigste eeuw tussen het dubbellint, ten oosten van de Middenweg een dichtgebouwd uitbreidingsplan gerealiseerd met een dorps huis en een gymzaal. De openbare groenvoorzieningen zijn minimaal



**Figuur 13: Kanaal B**

Om particuliere woningbouw te kunnen realiseren is in de jaren 90 van de 20<sup>e</sup> eeuw een uitbreidingsplan aan de zuidkant van Kanaal A geprojecteerd. Dit plan is relatief dichtbebouwd en heeft op een speelveldje na minimale openbare groenvoorzieningen.

Twee kanaalgedeelten van Kanaal A en Kanaal B zijn nabij het centrum gebouwd van de Middenweg gedempt. Met deze demping is de veenkoloniale karakteristiek op deze plaatsen grotendeels verdween.

De bomenrijen langs de Kanalen A en B versterken het rechthoekige karakter van het lintdorp. In de bomenrijen zijn de loop van de tijd ook "gaten" ontstaan.

## **5.2 Verkeersstructuur**

De verkeersstructuur van Emmer-Erscheidenveen is onder te verdelen in twee categorieën:

- Verkeersontsluitingswegen (wegen met een stroomfunctie).
- Woonstraten (wegen / woonstraten met een verblijfsfunctie).

De aaneengesloten wegen Kanaal A, Verlengde Scholtenskanaal en Runde vormen de verkeersontsluitingsweg. Deze weg verbindt Emmer-Compascuum en Emmen met elkaar. De overige straten worden aangemerkt als woonstraten.

## **5.3 Bebouwingsstructuur**

De historische bebouwingsstructuur van het dubbellint wordt bepaald door burgerwoningen tussen de hoofdkanalen en aan de buitenzijde een agrarische functie met af en toe een boerderij. De burgerwoningen tussen Kanaal A en B (de dubbellintstructuur) staan op kavels van een gemiddelde grootte van 20 bij 100 meter die op een enkele kavel na allemaal bebouwd zijn. Buiten de dubbellintstructuur staat agrarische bebouwing met het latere uitbreidingsplan de Veenroede.

Verspreid tussen de burgerwoningen langs Kanaal A hebben zich enkele bedrijven gevestigd en zijn voorzieningen op dorpsniveau gesitueerd. Een zekere concentratie van voorzieningen en bedrijven bevindt zich bij de Middenweg. De Middenweg wordt dan ook als het centrum van Emmer-Erscheidenveen aangemerkt.

De bebouwing in de linten van Kanaal A, Kanaal B en de Middenweg bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen in particulier bezit. De woningen staan overwegend met de nokrichting haaks op de weg en hebben veelal een gothoogte van 3,5 meter.

Langs de dwarsverbindingen Eerste, Tweede en Derde Verbindingsweg staan twee-onder-één-kap woningen. Deze woningen waren vroeger in het bezit van een woningcorporatie, maar zijn nu particulier eigendom. De nokrichting van de woningen loopt parallel aan de weg en hebben een gothoogte van 6 meter.

De bebouwingsstructuur van de eerste uitbreidingsbuurt aan de oostzijde van de Middenweg bestaat voornamelijk uit rijenwoningen gebouwd in de sociale huursector. Een deel van deze huurwoningen zijn in de loop der tijd verkocht aan particulieren. Het

aantal woningen per rij varieert van drie, vier of vijf en staan vrij dicht op elkaar. In de verschijningsvorm van de bouwblokken is onderscheid gemaakt tussen ouderenwoningen en eengezinswoningen. De eengezinswoningen hebben een goothoogte van 6 meter. De bejaardenwoningen zijn lager en hebben een goothoogte van 3,5 meter.

De bebouwingsstructuur van de tweede uitbreidingsbuurt de Veenroede bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen in particulier bezit. Deze uitbreidingsbuurt bevindt zich aan de zuidwestzijde van het centrum. De woningen langs de randen hebben een lagere goothoogte van 3,5 meter. De woningen, die meer centraal in deze woonbuurten staan, hebben een goothoogte van maximaal 6 meter.

#### **5.4 Water en groen**

De kanalen zijn nog grotendeels aanwezig. De kanalen van Kanaal A en de Middenweg worden begeleid door een enkele bomenrij aan de straatzijde. De kanalen van Kanaal B en het Verlengde Scholtenskanaal worden begeleid door een bomenrij aan beide zijden.

Naast deze bomenrijen heeft Emmer-Erscheidenveen één groter groenelement die is ingericht als speelplek. Net buiten het plangebied, ten noorden van Kanaal B, ligt een productiebos. Dit bosgebied is alleen gericht op productie. De bewoners van Emmer-Erscheidenveen kunnen hier geen gebruik van maken als uitloopgebied.

#### **5.5 Relatie met het omliggende landschap**

##### **5.5.1 Profielen**

Kanaal A, Kanaal B, Middenweg en het Verlengde Scholtenskanaal hebben een breed profiel met zowel water, groen als wegen. Dit brede profiel wordt gevoelsmatig versterkt door het aangrenzende open agrarisch gebied aan één zijde. De straten worden aan één zijde begeleid door woningen en aan de andere zijde door een bomenrij en water. De dwarsverbindingen en de woonstraten in de beide uitbreidingsplannen hebben een smaller profiel. De straten worden niet begeleid door water en/of groen, maar grenzen direct aan de tuinen.

### **5.5.2 Functionele structuur**

Langs de binnenkanten van de dubbellinten en de dwarsverbindingen zijn voornamelijk woningen gebouwd. Geconcentreerde woningbouw heeft plaatsgevonden in de projectmatig opgezette woonbuurtjes.

Voorzieningen en bedrijven liggen verspreid in het eenzijdige bebouwingslint aan de noordzijde van Kanaal A. Aan de buitenkanten van het dubbellint staan diverse agrarische bedrijven.

- De enige supermarkt van het dorp staat op de hoek van de Middenweg en Kanaal A.;
- De twee basisscholen van het dorp staan aan Kanaal A nabij de Middenweg en het Verlengde Scholtenskanaal. De onderlinge afstand tussen de scholen bedraagt ongeveer 1400 meter.
- Het dorps huis en een gymzaal staan naast elkaar in het tussen de hoofdkanalen gelegen woonbuurtje.
- Te Emmer-Erscheidenveen ontbreekt een dorpsplein of een evenemententerrein.
- Er zijn in het dorp twee kerkgebouwen, waarvan de kerk aan de Middenweg OZ beeldbepalend is.
- De overige voorzieningen bestaan uit ambachtelijke en licht-industriële bedrijven.

### **5.5.3 Ruimtelijke structuur**

Geconstateerd kan worden dat de laatste uitbreidingsbuurt buiten de historische structuur van het dubbellint is gerealiseerd. Hierdoor is het typerende kenmerk van woningen aan de binnenzijde van de kanalen en boerderijen aan de buitenzijde onduidelijk geworden. Om dit kenmerk toch zoveel mogelijk te handhaven is het wenselijk dat verdere woninguitbreiding van Emmer-Erscheidenveen plaatsvindt tussen de kanalen.

Het meest kenmerkend van Emmer-Erscheidenveen is de historische rechtlijnige structuur. Uit de analyse blijkt dat zowel door gedeeltelijk dempen van kanalen en door gekapte bomen deze structuur is verzwakt. Deze historische rechtlijnige structuur moet

worden versterkt. Dit kan worden gerealiseerd door het (gedeeltelijk) gedempte kanaal weer open te graven en door de bomenrijen zoveel mogelijk te versterken.

## **5.6 Gewenste structuur**

De komende jaren zijn er voor Emmer-Erscheidenveen geen grootschalige ontwikkelingen (nieuwe uitbreidingslocaties) gepland. Eventuele ontwikkelingen zullen vooral gericht zijn op kwaliteitsverbetering, inbreidingslocaties en verdichting.

Voor de aanwezige historische linten is het belangrijk, dat het karakter van de linten in Emmer-Erscheidenveen ook in de toekomst bewaard blijft. In de delen van de linten, die onlosmakelijk met het landschap zijn verbonden, zal worden voorkomen dat hierbinnen nieuwe woonbebouwing zal worden toegevoegd. Hiermee wordt voorkomen dat Emmer-Erscheidenveen het contact met het omringende landschap verliest.

Zoals in paragraaf 1.4 is verwoord, zijn in 2005 voor uitbreidingsplannen van het dorp verschillende modellen met elkaar vergeleken, waarna twee voorkeursmodellen zijn gekozen. Het "Slootplan", met als alternatief het "Kavelplan". Om te weten te komen of er draagvlak was onder de bewoners van Emmer-Erscheidenveen voor de uitbreidingsmogelijkheden is in 2005 een enquête gehouden. Uit de uitkomst van deze enquête bleek, dat er onder de bevolking op dat niet voldoende draagvlak was voor geen van de twee plannen. Daarom kon geen deze plannen worden opgenomen in dit bestemmingsplan. In een later stadium zal opnieuw onderzoek worden gedaan naar eventuele uitbreidingsmogelijkheden. Dit zal dan via een apart bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Binnen dit bestemmingsplan zijn nieuwe bouwmogelijkheden voor 19 woningen opgenomen (aangegeven op de plankaart met een cijfer, die het aantal te bouwen woningen aangeeft, of door de bestemming W-U (Wonen uit te werken). Daarmee wordt voor de invulling van de woningbouwopgave primair gebruik gemaakt van de mogelijkheden binnen het bestaande dorp (optimaliseren van het ruimtegebruik). (Zie hiervoor § 3.5.6).

Naast de genoemde 19 bouwmogelijkheden, die binnen dit bestemmingsplan worden gecreëerd, is in het woningbouwprogramma nog ruimte voor aanvullende bouwmogelijkheden voor circa 15 woningen (zie § 3.5.6). Hiervoor dienen in de toekomst nog plannen te worden uitgewerkt. Voor deze plannen zullen afzonderlijke ruimtelijke procedures worden gevoerd.

## **6 Juridische toelichting op het bestemmingsplan**

### **6.1 Plantoelichting**

Het bestemmingsplan Emmer-Erfscheidenveen is in overwegende mate een beheersplan. Het doel van dit bestemmingsplan is het actualiseren van het geldende planologische regime, waarbij het vastleggen van de bestaande situatie het belangrijkste uitgangspunt is. Door de actualisatie komen 6 bestemmingsplannen deels of geheel te vervallen.

Het conserverende karakter van het bestemmingsplan brengt met zich mee dat nieuwe ontwikkelingen niet in het plan worden meegenomen, tenzij deze concreet voorzienbaar zijn. In het plangebied worden 15 nieuwe woningen bij recht mogelijk gemaakt. Dit op basis van reeds gevoerde planologische procedures dan wel op basis van het reeds vigerende bestemmingsplannen, die golden voordat het onderhavige bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt. Daarnaast zijn in het dorp nog 4 woningbouwlocaties aanwezig. Deze locaties zijn aangeduid met planzones, voor uit te werken bestemmingen, namelijk W-U1; W-U2; W-U3, en W-U4. Voor deze laatstgenoemde woningbouwlocaties zullen in de toekomst middels artikel 11

WRO procedures eventueel woningbouw voor 4 woningen mogelijk kunnen worden gemaakt.

Met de indeling van de bestemmingen, opbouw van de voorschriften, de naamgeving van de voorschriften, de structuur en de verbeelding van de plankaart wordt aangesloten op de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006” van het ministerie van VROM. Met uitzondering van de bestemming “Verkeer en Verblijf”. Deze bestemming komt niet voor in deze standaard maar deze is toegevoegd aan de lijst met bestemmingen. De reden voor toevoeging van deze bestemming aan de standaard vergelijkbare bestemmingen heeft te maken met het karakter van wegen binnen de bestemming “Verkeer” en de bestemming “Verkeer en Verblijf”. In de bestemmingsystematiek van de gemeente Emmen dienen binnen de bestemming “Verkeer” alleen die wegen te worden aangeduid met een doorgaand karakter.

De wegen die zijn aangelegd voor de ontsluiting van wijken, aanliggende erven, maar ook pleinen en parkeerterreinen krijgen de bestemming “Verkeer en Verblijf”. Dit onderscheid is op de plankaart duidelijk zichtbaar doordat de beide bestemmingen hun eigen kleurstelling hebben.

## 6.2 Plankaart

Als ondergrond voor de plankaart wordt de basiskaart Emmen (BKE) gehanteerd. Deze basiskaart bestaat uit de Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN) met gemeentelijke aanvullingen in de vorm van extra meetgegevens. Met het oog op de volledigheid en nauwkeurigheid van de aanwezige bebouwing wordt de meest recente versie van de BKE gehanteerd. Echter, de ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de plankaart aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd. De BKE wordt naast de extra meetgegevens aangevuld met kadastrale gegevens van de Digitale Kadastrale Kaart.

De plankaart van het plangebied Emmer-Erfscheidenveen bestaat uit acht delen:

Kaart 04.004AI; Kaart 04.004AII; Kaart 04.004AIII; Kaart 04.004AIV; Kaart 04.004AV; en Kaart 04.004AVI: Regelende de bestemmingen;

Kaart 04.004B: Regelende de archeologische aandachtsgebieden

Kaart 04.004C: Regelende de dwarsprofielen;

Kaart 04.004D: De geluidszoneringen weergevend.

De kaarten A, zijn vanwege de leesbaarheid en toetsbaarheid van de bestemmingen getekend op schaal 1:1000. Als gevolg van deze schaal past het plangebied niet op één kaartblad maar is het plangebied op zes kaartbladen weergegeven (04.004 AI t/m AVI).

Kaart B, regelende de archeologische aandachtsgebieden geeft de gebieden met een archeologische dubbelbestemming weer. De schaal van deze kaart is 1:2500. Kaart C, met de dwarsprofielen is weergegeven op schaal 1:200. Kaart D, met geluidszoneringen is getekend op schaal 1:2500.

Geprobeerd is om zoveel mogelijk informatie op de plankaart te plaatsen, zo wordt gewerkt met bouwvlakken, die per bestemmingsvlak aangeven waar de voornaamste bebouwing mag worden opgericht. Daarnaast is o.a. voor de bestemming Wonen gebruik gemaakt van een matrix als aanduiding waarin het aantal m<sup>2</sup> is aangegeven dat per woning gebouwd mag worden, de dakhelling en de goot- en bouwhoogte. Voor de meeste percelen binnen de diverse bestemmingen geldt als uitgangspunt dat het bouwvlak niet volledig voor bebouwing mag worden benut. Om die reden is in de voorschriften of met een aanduiding op de plankaart een maximum opgenomen.

Op de kaart komen tenslotte naast de matrices nog andere aanduidingen voor. Deze worden gebruikt om bepaalde gebruiksvormen of bebouwing binnen een bestemming specifiek te regelen en via de kaart aan een nadere locatie te koppelen. Een voorbeeld hiervan is de nadere aanduiding (bb) voor bed and breakfast.

### **6.3 Voorschriften**

De voorschriften vormen de juridische vertaling van het planologische beleid dat met het bestemmingsplan wordt beoogd. In dit geval is het doel van het bestemmingsplan vooral het conserveren en beheren van het plangebied Emmer-Erfscheidenveen.

De voorschriften zijn op alfabetische volgorde in het bestemmingsplan gevoegd. Hiermee wordt de gebruiksvriendelijkheid van de voorschriften bevorderd. Met het oog op de overzichtelijkheid en raadpleegbaarheid wordt per bestemming gewerkt met een afzonderlijk voorschrift.

Waar echter sprake is van een onderlinge verwevenheid van functies waardoor het principe van de enkelvoudige bestemming niet kan worden toegepast, is gekozen voor zogenaamde meervoudige bestemmingen zoals de dubbelbestemming Archeologie of Buisleidingen. Deze dubbelbestemmingen overlappen de onderliggende basisbestemming en zijn opgenomen indien sprake is van meerdere functies, die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Daar waar een dubbelbestemming is gelegen, geldt zowel de bepaling van de betreffende (hoofd)bestemming als de bepaling zoals gesteld in de dubbelbestemming.

De flexibiliteitsbepalingen, zoals de binnenplanse vrijstellingen artikel 15 WRO en de wijzigingsbepalingen artikel 11 WRO, bieden de mogelijkheid om op specifieke situaties in te kunnen spelen.

Wat betreft de wijzigingsbevoegdheid artikel 11 WRO in de bestemmingen geldt dat deze niet kan worden uitgevoerd, zonder dat nader onderzoek is uitgevoerd. Dit biedt de mogelijkheid om nader onderzoek zoveel mogelijk op de concrete situatie af te stemmen, hetgeen als voordeel heeft dat de informatie uit die onderzoeken ten tijde van de besluitvorming zoveel mogelijk op de betreffende invulling toegesneden en actueel is.

De planvoorschriften van het bestemmingsplan zijn opgedeeld in een vijftal onderdelen:

- Inleidende bepalingen (artikel 1 en 2);
- Bestemmingsbepalingen (artikel 3 t/m 18);
- Dubbelbestemmingen (artikel 20 t/m 23);
- Algemene bepalingen (artikel 24 t/m 27);
- Overgangs- en slotbepalingen (artikel 28 t/m 30).



### **6.3.1 Artikelgewijze toelichting**

Elke bestemming wordt afzonderlijk in een bestemmingsbepaling opgenomen. Gekozen is voor de systematiek dat zoveel mogelijk relevante informatie aan de bestemmingsbepaling is gekoppeld. Voor deze methode is gekozen in verband met de informatievoorziening over een bepaalde bestemming aan derden.

Iedere bestemmingsbepaling bestaat uit een overzichtelijk voorschriftenpakket, waarbij de onderstaande volgorde is gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Bouwvoorschriften

Nadere eisen

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Aanlegvergunning

Wijzigingsbevoegdheid

Op deze wijze zijn, voorzover van toepassing, alle voorschriften zoveel mogelijk per bestemming gebundeld, waardoor elke bestemmingsbepaling zelfstandig leesbaar is, en in één oogopslag inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van de grond met de betreffende bestemming.

De inhoud van de verschillende artikelen kan als volgt worden toegelicht:

#### **Inleidende bepalingen**

##### **Artikel 1 Begripsbepaling**

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de voorschriften. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen.

Behalve de eerste twee begrippen zijn deze omschrijvingen alfabetisch gerangschikt. Zij zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie en zij komen grotendeels overeen met de begripsomschrijvingen in de rapporten “Op dezelfde leest II” en “Op de digitale leest” van het NIROV, het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en

Volkshuisvesting. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook voor dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt. Waar nodig zijn begrippen toegevoegd, weggelaten of anderszins aangepast, afgestemd op de lokale situatie.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. In artikel 2.1 wordt de meetwijze genormeerd van de in het plan opgenomen maten.

In artikel 2.2 zijn voorschriften opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de voorschriften bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel 2.2 genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

Artikel 2.3 is een bepaling betreffende bestemmingen in lagen. Daar waar op de plankaart bestemming op verschillende niveaus zijn aangegeven met een aanduiding op de kaart blijven de verschillende bestemmingen onafhankelijk van elkaar van toepassing.

## **Artikel 3. Agrarisch (A)**

De op de plankaart voor "Agrarisch" aangewezen gronden, zijn bedoeld voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven.

Bomenteelt is toegestaan, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met (bt). Op deze gronden zijn ook tunnelkassen toegestaan.

Dit voorschrift kent een aanlegvergunningstelsel voor diverse werkzaamheden en tevens een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid maakt het onder voorwaarden mogelijk dat op de aangegeven plaats een tracé voor een aardgasleiding mogelijk wordt gemaakt. Dit overeenkomst de op kaart 2 aangegeven hoofdbuisleiding in het ontwerp van het POP II.

#### **Artikel 4. Agrarisch – Tuincentrum (A- T)**

De op de plankaart voor “Agrarisch - Tuincentrum” aangewezen gronden, zijn bedoeld voor de uitoefening van een tuincentrum, kwekerijen. Binnen deze bestemming is het alleen mogelijk om binnen het bouwvlak te bouwen. Dit bouwvlak mag maximaal worden bebouwd volgens het percentage dat op de plankaart is aangegeven. Dit voorschrift kent een aanlegvergunningstelsel voor diverse werkzaamheden en tevens een wijzigingsbevoegdheid.

#### **Artikel 5 Bedrijven - milieucategorie 1 (B-1);**

Binnen het plangebied zijn zeven bedrijven aanwezig, die ingedeeld zijn in milieucategorie 1, namelijk, een bedrijf waar opslag van 2<sup>e</sup> hands goederen plaatsvindt. Daarnaast is er nog een bedrijf waar opslag plaatsvond, en waarbij middels een aanduiding 3 bed and breakfast-units zijn toegestaan. Voor dit bedrijf is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen, waarmee het mogelijk wordt om de 3 bed and breakfast-units uit te breiden tot 6 bed and breakfast-units. Dit onder voorwaarden, die bij de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen.

Daarnaast zijn nog twee groothandelsbedrijven / installatiebedrijven aanwezig, die ingedeeld zijn in milieucategorie 1. Verder bevinden zich een meubelstofeerderij, een bakkerij en een behangersbedrijf in het plangebied.

De toegestane vormen van bedrijvigheid in Emmer-Erscheidenveen zijn ontleend aan het boekwerk “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (16 april 2007). Op basis van deze lijst is voor Emmer-Erscheidenveen een specifieke Staat van inrichtingen opgesteld en als bijlage bij de voorschriften is opgenomen.

#### **Artikel 6 Bedrijven - milieucategorie 2 (B-2);**

Binnen het plangebied zijn verder vier bedrijven aanwezig met milieucategorie 2. Dit zijn twee autoreparatiebedrijven, een bedrijf dat zich bezighoudt met voornamelijk de opslag en installaties van stoomketels, Stoomnet B.V., en een caravanstallingbedrijf. Voor de gronden met de bestemming Bedrijven geldt dat binnen deze bestemming bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 zich mogen vestigen.

Binnen deze bestemming is het mogelijk om te wonen bij het bedrijf. Als uitgangspunt voor het bestemmingsplan is genomen dat, gelet op het feit dat het hoofdzakelijk om

een woongebied gaat, in principe alleen categorie 1- en 2 bedrijven (de zogeheten lichte vormen) gevestigd kunnen worden binnen de bestemming Bedrijven.

De toegestane vormen van bedrijvigheid in Emmer-Erfscheidenvveen zijn ontleend aan het boekwerk "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (16 april 2007). Op basis van deze lijst is voor Emmer-Erfscheidenvveen een specifieke Staat van inrichtingen opgesteld en als bijlage bij de voorschriften is opgenomen.

Voor de bedrijven met de bestemming B-2 geldt dat de bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak en dat geluidzoneringplichtige inrichtingen ingevolge de Wet geluidhinder zijn uitgesloten, en risicovolle bedrijven zijn uitgesloten.

#### **Artikel 7 Detailhandel (DH)**

De bedrijven die zich specifiek richten op detailhandel, zijn als zodanig bestemd. In een pand op de hoek van Kanaal A NZ en het Verlengde Scholtenskanaal WZ is de basisbestemming detailhandel gehandhaafd. Als medebestemming is hierop gelegd de (mede)bestemming maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van een museum en de medebestemming horeca-1 t.b.v. een theeschenkerij voor hetzelfde pand.

#### **Artikel 8 Groen (G)**

De op de plankaart voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare groenvoorziening, (erf)toegangswegen, fietsstroken, voetpaden, voorziening ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Voorzieningen ten behoeve van sport- en speelgelegenheden en andere bouwwerken mogen binnen deze bestemming opgericht worden. Binnen de bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht.

#### **Artikel 9 Maatschappelijk (M)**

De maatschappelijke bestemming heeft betrekking op diverse functies binnen het plangebied. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om scholen, kerken, culturele centra, (overheid)instellingen, stichtingen, nutsvoorzieningen, en een museum, het Veenhuisje".

De gronden die op de plankaart bestemd zijn voor Maatschappelijk mogen gebruikt worden voor de genoemde maatschappelijke voorzieningen.

Bebouwing mag alleen binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd worden. De bouwvlakken op de plankaart zijn voorzien van een bebouwingspercentage.

Met een vrijstelling is het realiseren van fietsenstallingen tot 50m<sup>2</sup> (zijnde een gebouw), buiten het bouwvlak mogelijk.

### **Artikel 10 Sport (S)**

De bestemming Sport is gegeven aan de in het dorp Emmer-Erscheidenveen aanwezige sporthal / gymnastieklokaal.

### **Artikel 11 Verkeer (V)**

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten voor hoofdzakelijk het doorgaande verkeer, waaronder begrepen toegangswegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel is het mogelijk dat andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een tracé van een aan te leggen aardgastransportleiding, overeenkomst de op kaart 2 aangegeven hoofdbuisleiding in het ontwerp van het POP II.

### **Artikel 12 Verkeer- Verblijf (V-V)**

De gronden die op de plankaart voor Verkeer- Verblijf zijn aangewezen, zijn bestemd voor woonstraten en wegen ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen.

Binnen deze bestemming is onder anderen het aanleggen van parkeervoorzieningen, sport en speelgelegenheden erven en pleinen mogelijk. Gebouwen mogen niet worden opgericht binnen deze bestemming, wel zijn andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogelijk. Ook is het binnen deze bestemming net als binnen de bestemming Verkeer mogelijk om waterhuishoudkundige voorzieningen te treffen voor het afvoeren van water of extra berging van water.

### **Artikel 13 Water (WA)**

De in het plangebied aanwezige waterlopen, watergangen, en waterpartijen, met daarbijbehorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, oevers en groenvoorzieningen, vallen grotendeels onder de bestemming "Water". Dit water heeft naast een belevingsfunctie een belangrijke waterhuishoudkundige functie.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel is het mogelijk om andere bouwwerken zoals bruggen, dammen en of duikers aan te leggen echter deze mogen de waterhuishouding niet belemmeren.

In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een tracé van een aan te leggen aardgastransportleiding, overeenkomst de op kaart 2 aangegeven hoofdbuisleiding in het ontwerp van het POP II.

### **Artikel 14, 15, 16, 17 en 18 Wonen (W)**

De functie wonen komt binnen het plangebied het meest voor. Daarom is het met name voor deze functie belangrijk een regeling te treffen die in voldoende mate op de maatschappelijke behoeften en wensen aansluit.

Binnen de bestemming "Wonen" wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van woningen en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen, voetpaden, of parkeerterreintjes) waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, onder de woonbestemming te brengen. De gronden zijn tevens bestemd voor kleinschalig kamperen indien op de kaart de aanduiding (kk) is aangegeven.

In het plangebied komen uiteenlopende woonvormen voor, die sterk variëren in bouwmassa, goothoogte en bouwhoogte. Om voor al deze woonvormen aansluitende voorschriften op te stellen is er voor gekozen om de volgende woonbestemmingen te onderscheiden, welke eventueel opgedeeld worden met een aanduiding. De functie wonen valt uiteen in de volgende bestemmingen:

Artikel 14 Wonen – Aaneengesloten (W-A);

Artikel 15 Wonen - Dubbel (W-D);

Artikel 16 Wonen - Vrijstaand (W-V);

Artikel 17 Wonen –Vrijstaand of Dubbel (W-VD)

Artikel 17 Wonen – Vrijkomende Agrarische Bebouwing (W-VAB).

Bij **Wonen - Aaneengesloten** gaat het om voorschriften die gelden voor grondgebonden aaneengesloten woningen, waarvan meer dan twee woningen onder

één kap zijn geplaatst (rijwoningen). Per woning mag niet meer gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven.

Bij **Wonen - Dubbel** gaat het om grondgebonden twee- onder- één kap woningen dan wel grondgebonden woningen die door middel van een garage, berging of bijgebouw aan elkaar geschakeld zijn. Het aantal grondgebonden dubbele woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden.

Bij **Wonen - Vrijstaand** gaat het om voorschriften die gelden voor grondgebonden vrijstaande woningen. Het aantal grondgebonden vrijstaande woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden.

Bij **Wonen – Voormalige Agrarische Bebouwing** gaat het om een grondgebonden voormalig agrarisch bebouwing. De tot “Wonen – Voormalig Agrarisch Bebouwing” bestemde gronden betreft voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die gebruikt wordt als woning na beëindiging van het (agrarische) bedrijf.

Overeenkomstig artikel 11 van de WRO kan het bestemmingsplan gewijzigd worden waarmee het mogelijk wordt een voormalig agrarisch bedrijf op te delen in twee wooneenheden.

Voor alle woonvormen geldt dat het hoofdgebouw en de bijgebouwen binnen het bouwvlak gerealiseerd dienen te worden. Daarnaast geven de matrices op de plankaart het maximaal te bebouwen oppervlak per woning, de maximale goot- en bouwhoogte en de minimale dakhelling weer. In de voorschriften is de maximale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen opgenomen.

Het onderscheidt in het maximaal te bebouwen oppervlak per woning is op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten ontstaan en wordt berekend aan de hand van het bouwperceel van de woning waarbij als uitgangspunt geldt dat het perceel niet meer dan 50% bebouwd mag worden. Hierbij is als richtlijn aangehouden:

**Wonen - Aaneengesloten:** maximale totale bebouwing per woning tussen de 75 en 125 meter<sup>2</sup>, waarvan de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 35 meter<sup>2</sup> mag bedragen;

**Wonen - Dubbel:** maximale totale bebouwing per woning tussen de 100 en 200 meter<sup>2</sup>, waarvan de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen 50 meter<sup>2</sup> mag bedragen;

**Wonen - Vrijstaand:** maximale totale bebouwing per woning tussen de 150 en 225 meter<sup>2</sup>, waarvan de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 75 meter<sup>2</sup> mag bedragen. Indien het bouwperceel groter is dan 1000 meter<sup>2</sup> geldt dat

de maximale totale bebouwing 250 meter<sup>2</sup> mag bedragen, waarvan de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 100 meter<sup>2</sup> mag bedragen;

**Wonen – Voormalige Agrarische Bebouwing:** het bebouwde oppervlak van Voormalig Agrarisch Bebouwing is gelet op hun voormalige functie erg groot. Hierom is geen maximale totale bebouwing opgenomen. Wel is een maximaal te bebouwen oppervlak voor het hoofgebouw in de voorschriften opgenomen.

### **Toekomstig beleid**

Tot op heden is het maximum te bebouwen oppervlak 250 meter<sup>2</sup>. Dit volstaat in de meeste gevallen, maar in bepaalde situaties lijkt het gewenst om meer toe te staan, bijvoorbeeld bij grote villa's en landhuizen. Op dit moment (d.d. 18-08-2008) ontwikkelt de gemeente Emmen beleid om onder voorwaarden meer dan 250 meter<sup>2</sup> bebouwing toe te staan. Zodra dit beleid is vastgesteld, kan in nieuwe (geactualiseerde) bestemmingsplannen deze ruimere regeling worden opgenomen. Dit sluit aan bij de doelstelling van maatwerk in geactualiseerde bestemmingsplannen.

### **Artikel 20 Archeologisch Aandachtgebied**

Een deel van Emmer-Erscheidenveen is vanwege de middelhoge archeologische verwachtingswaarde dubbel bestemd met de bestemming "Archeologisch Aandachtsgebied". Dit heeft tot gevolg dat op de dubbel bestemde gronden geen gebouwen of andere bouwwerken opgericht mogen worden, met uitzondering van de bouw van gebouwen van ten hoogste 500 meter<sup>2</sup>. I

Indien sprake is van een verstoring van het grondoppervlak groter dan 100 meter<sup>2</sup> maar kleiner dan 500 meter<sup>2</sup> geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek, zoals opgenomen in het provinciaal archeologisch beleid. Is het te verstoren grondoppervlak groter dan 500 meter<sup>2</sup> dan geven burgemeester en wethouders niet eerder toestemming voordat aangetoond is dat er geen verstoring van de archeologische resten plaatsvindt, danwel dat er maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de aanwezige archeologische resten. Tevens geldt dat voor het gebied dat aangeduid is als archeologisch aandachtsgebied zonder aanlegvergunning diverse werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden. Voor deze werkzaamheden geldt eveneens dat indien is aangetoond dat er maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de aanwezige archeologische resten het college de aanlegvergunning zal vergunnen. Indien overigens een archeologische deskundige schriftelijk verklaart dat een archeologisch onderzoek niet nodig is vervalt de verplichting tot het doen van onderzoek.



### **Dubbelbestemmingen**

Onderhavig plangebied kent één dubbelbestemming, namelijk de dubbelbestemming Archeologisch Aandachtsgebied (AA). De dubbelbestemming archeologische aandachtsgebied is opgenomen omdat er binnen het plangebied Emmer-Erscheidenveen sprake is van deze beschermingswaardige functie onafhankelijk van de andere functie die op dezelfde plaats voorkomen.

Verder kent het onderhavige bestemmingsplan drie voorschriften m.b.t. zoneringen, namelijk:

**Artikel 21: “Leiding – Hoogspanningsverbinding bovengronds;**

**Artikel 22: “Zonering Wegverkeerslawaaï”;**

**Artikel 23: “Zonering Hindercirkel bedrijf Heli-Holland Holding B.V.**

### **Algemene bepalingen**

#### **Artikel 24 Afwegingscriteria**

Aan de bouwvoorschriften en vrijstellingsmogelijkheden zijn nadere eisen gekoppeld. Deze nadere eisen zijn verder uitgewerkt in “Nadere eisen” onder “Algemene bepalingen”. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden bij het gebruik van de nader eisen. Waar in de bestemmingsbepalingen vrij algemene criteria zijn gebruikt is in de algemene bepalingen een nadere objectivering van deze begrippen opgenomen.

#### **Artikel 25 Anti-dubbeltelbepaling**

Om te voorkomen dat eenmaal bij een bouwaanvraag in aanmerking genomen gronden hierdoor bij latere bouwaanvragen wederom kunnen worden betrokken (zodat bouwmogelijkheden via een omweg kunnen worden opgerekt en gronden uiteindelijk onbedoeld volledig bebouwd zouden kunnen worden) is in het plan een anti-dubbeltelbepaling opgenomen.

#### **Artikel 26 Algemene gebruiksbeplating**

Bij de formulering van de gebruiksbeplatingen is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag

plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Het bepaalde in de "toverformule" is in de voorschriften opgenomen, omdat constante jurisprudentie dit vereist. Het fungeert als een "hardheidsclausule" welke toepassing moet vinden indien de gebruiksregeling binnen een bestemming als te star beoordeeld moet worden en als gebruik in overeenstemming met de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. Deze vrijstelling alleen zal echter nooit tot een wijziging van een bestemming kunnen leiden.

### **Artikel 27 Algemene Vrijstellingsbepaling**

De vrijstellingsbepalingen zijn voorschriften waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Deze mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend. Dit betekent dat niet tweemaal vrijstelling kan worden verleend van dezelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

## **Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 28 Strafbepaling**

De strafbepaling bestaat uit het strafbaar stellen van de in de gebruiksbepaling verboden gebruik volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij verwezen wordt naar artikel 1a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten.

### **Artikel 29 Overgangsbepaling**

Deze bepaling in het bestemmingsplan heeft betrekking op bestaande situaties (bestaande bouwwerken en bestaand gebruik) die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie.

### **Artikel 30 Slotbepaling**

De voorschriften van het bestemmingsplan Emmer-Erscheidenveen kunnen aangehaald worden als "Voorschriften bestemmingsplan Emmer-Erscheidenveen".

## **7. Maatschappelijke haalbaarheid / Economische uitvoerbaarheid**

### **7.1 Vooroverleg ex. artikel. 10 Bro**

Zie Nota van beantwoording, bijlage 1.

### **7.2 Inspraak en zienswijzenprocedure ex afdeling 3.4 Awb**

Voor de bevolking van Emmer-Erscheidenveen is er een inloopbijeenkomst gehouden. Op 29 april 2008 kon een ieder, in het dorps huis De Stobbe te Emmer-Erscheidenveen, kennis nemen van het (voorontwerp-) bestemmingsplan Emmer-Erscheidenveen. De reacties van de bewoners en de beantwoording daarvan zijn eveneens in de Nota van Beantwoording beschreven. Deze Nota van Beantwoording maakt integraal onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan "Emmer-Erscheidenveen" heeft vanaf 18 juni 2008 tot en met 29 juli 2008 zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzenprocedure op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn twee brieven met zienswijzen ontvangen.

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen:

Brief met zienswijzen van mevrouw H. Grevinga, Koppelwijk O.Z. 2, 7881 NV Emmer-Compascuum d.d. 27 juli 2008 (ontvangen d.d. 30 juli 2008);

Brief met zienswijzen van de familie H.E. Scholte, Sluiskade 148, 9581 JR Musselkanaal d.d. 28 juli 2008 (ontvangen d.d. 29 juli 2008).

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar het raadvorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

### **7.3 Economische uitvoerbaarheid**

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen in het plangebied waarvoor bestemmingsplanwijzigingen nodig zijn.

Voorliggend bestemmingsplan is een beheersplan en heeft met name betrekking op de bebouwde delen van Emmer-Erscheidenveen. Met uitzondering van de drie bouwmogelijkheden vinden in het plangebied geen verdere ontwikkelingen plaats.

De drie bouwmogelijkheden een afkomstig uit het bestemmingsplan en de twee invullocaties leiden tot een verandering van het gebied welke onzes inziens een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie. Vooralsnog zijn er dan ook geen redenen om rekening te houden met plankosten buiten de reguliere kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het voeren van de wettelijke procedure zelf. Deze kosten worden gedekt uit de algemene middelen van de gemeente Emmen.

*Voorschriften bestemmingsplan  
Emmer-Erfscheidenveen  
Gemeente Emmen*

**Voorschriften**

Kaartnummers: 04.004AI;  
04.004AII;  
04.004AIII;  
04.004AIV;  
04.004AV;  
04.004AVI;  
04.004B;  
04.004C;  
04.004D.  
Vastgesteld d.d.: 30 oktober 2008  
RA 08.0103  
Goedgekeurd d.d.:

## INHOUDSOPGAVE

INLEIDENDE BEPALINGEN .....	3
Artikel 1: Begripsbepalingen .....	3
Artikel 2: Wijze van meten .....	13
BESTEMMINGSBEPALINGEN .....	15
Artikel 3: Agrarisch (A) .....	15
Artikel 4: Agrarisch – Tuincentrum (A-T) .....	20
Artikel 5: Bedrijf- milieucategorie 1 (B- 1) .....	22
Artikel 6: Bedrijf- milieucategorie 2 (B-2) .....	25
Artikel 7: Detailhandel (DH) .....	28
Artikel 8: Groen (G) .....	31
Artikel 9: Maatschappelijk (M) .....	32
Artikel 10: Sport (S) .....	34
Artikel 11: Verkeer (V) .....	36
Artikel 12: Verkeer - Verblijf (V-V) .....	39
Artikel 13: Water (WA) .....	40
Artikel 14: Wonen- Aaneengesloten (W-A) .....	43
Artikel 15: Wonen-Dubbel (W-D) .....	46
Artikel 16: Wonen-Vrijstaand (W-V) .....	49
Artikel 17: Wonen-Vrijstaand of Dubbel (W-VD) .....	52
Artikel 18: Wonen-Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB) .....	55
NADER UIT TE WERKEN .....	58
Artikel 19: Wonen-Uit te werken bestemmingen (W-U) .....	58
DUBBELBESTEMMINGEN .....	62
Artikel 20: Archeologisch aandachtsgebied (AA) .....	62
Artikel 21: Leiding- Hoogspanningsverbinding bovengronds .....	65
Artikel 22: Zonering Wegverkeerslawaaï .....	66
Artikel 23: Zonering Hindercirkel bedrijf Heli-Holland Holding B. V. ....	67
ALGEMENE BEPALINGEN .....	68
Artikel 24: Afwegingscriteria .....	68
Artikel 25: Anti-dubbeltelbepaling .....	70
Artikel 26: Algemene gebruiksbepalings .....	71
Artikel 27: Algemene Vrijstelling .....	73
OVERGANGS- en SLOTBEPALINGEN .....	74
Artikel 28: Strafbepalingen .....	74
Artikel 29: Overgangsbepalingen .....	75
Bijlage 1: Staat van inrichtingen Emmer- .....	77
Erfscheidenvveen .....	77

## INLEIDENDE BEPALINGEN

---

### Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan: het bestemmingsplan Emmer-Erfscheidenveen van de gemeente Emmen;
2. de plankaart: de plankaart van het Bestemmingsplan Emmer-Erfscheidenveen, bestaande uit de plankaarten: Kaart 04.004AI; 04.004AII; 04.004AIII; 04.004AIV; 04.004AV; 04.004AVI: Regelende de bestemmingen schaal 1:1000; Kaart 04.004B: Regelende de archeologische waardevolle en -aandachtsgebieden schaal 1:2500; Kaart 04.004C: Regelende de dwarsprofielen schaal 1:200; Kaart 04.004D: De geluidszoneringen wegverkeerslawaaï weergevend schaal 1:2500.
3. aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten: het, met behoud van de woonfunctie, gebruik van een gedeelte van een woning of een daarbij behorend bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken of het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon. De ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het aan huisgebonden bedrijf of beroep moet met de woonfunctie in overeenstemming zijn en mag geen hogere milieucategorie dan milieucategorie 1 bedragen;
4. achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het (hoofd)gebouw is gelegen;
5. achtererfscheiding: 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 achtererfscheiding dient te worden aangemerkt;
6. agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
7. agrarische gronden/ agrarisch grondgebruik: gronden welke gebruikt worden voor het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
8. ander(e)-bouwwerk(en): een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

9.	andere- werk(en):	een werk, geen bouwwerk zijnde;
10.	antennedragers:	antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;
11.	antenne-installatie:	installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
12.	archeologisch aandachtsgebied:	een gebied waar zich in de bodem met het oog op de bewoningsgeschiedenis beschermingswaardige voorwerpen of sporen van vroegere samenlevingen kunnen bevinden;
13.	bebouwing:	één of meer gebouwen en/ of andere bouwwerken;
14.	bebouwingspercentage:	een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
15.	bed & breakfast-bedrijf	een bed & breakfast-bedrijf is een bedrijf, dat, middels een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit, de mogelijkheid biedt tot overnachting voor een korte periode (van maximaal zes weken per jaar per persoon) en het serveren van ontbijt, aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
16.	bedrijf:	een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid;
17.	bedrijfsgebouw:	een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
18.	bedrijfswoning:	een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) personen, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
19.	bedrijventerrein:	een gebied waar diverse bedrijven zich kunnen vestigen;
20.	bestaand:	bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
21.	bestemmingsgrens:	een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
22.	bestemmingsvlak:	een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
23.	bijgebouw:	een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op het zelfde bouwperceel



- gelegen hoofdgebouw, zoals een aan- of uitbouw en aangebouwd en/of vrijstaand bijgebouw;
24. bijzondere objecten categorie I: onder bijzondere objecten categorie I worden verstaan:  
a. bejaardentehuizen en verpleeginrichtingen, zoals ziekenhuizen en sanatoria;  
b. scholen en winkelcentra;  
c. hotels en kantoorgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen;  
d. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer- en telefooncentrales, gebouwen met vluchtleidingsapparatuur;  
e. objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich meebrengen, zoals bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen;
25. bijzondere objecten categorie II: onder bijzondere objecten categorie II worden verstaan:  
a. sporthallen en zwembaden;  
b. weidewinkels;  
c. hotels en kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder categorie I vallen;  
d. industriegebouwen, zoals productiehallen en werkplaatsen, voor zover zij niet onder categorie I vallen.
26. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel, of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
27. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
28. bouwvlak: een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en andere bouwwerken, zijn toegelaten.
29. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
30. buisleidingen op bedrijven terreinen: buisleidingen op bedrijventerreinen, waar ten gevolge van de (industriële) activiteiten zwaar of druk verkeer optreedt, waar zich een aanzienlijk aantal leidingen, buizen, kabels en dergelijk kunnen bevinden, en waar frequent graafwerk wordt verricht.
31. carport: een overdekte stallinggelegenheid voor auto's met maximaal één wand;
32. chalet: a. een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is

- bedoeld voor recreatief dag- en / of nachtverblijf;  
b. een stacaravan met een grotere oppervlakte dan 40 m<sup>2</sup>;
33. cultuurhistorische en / of archeologische waarden: de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
34. dak: iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
35. dierenweide: een weide/grasland waar dieren worden gehouden, al dan niet verzorgd en bezichtigd;
36. erf- en terreinafscheiding: afscheiding van een terrein, zoals een schutting, stenen muur, gaas, klimgaas etc;
37. erf: het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel;
38. erker: een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, waaronder ook een entreeportaal, bouwkundig bestaand uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling, waarbij het entreeportaal een meer besloten karakter mag hebben;
39. escortbedrijf: het bedrijfsmatig aanbieden van prostitutiediensten die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte van het escortbedrijf worden uitgeoefend;
40. flatgebouwen: onder flatgebouwen worden verstaan gebouwen met meer dan drie bovengrondse woonlagen;
41. gebiedsklasse: onder gebiedsklasse wordt verstaan de indeling van een gebied op grond van de dichtheid van de woonbebouwing, de aanwezigheid van bijzondere objecten en het gebruik van het gebied;
42. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
43. gevel: een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;
44. groenvoorzieningen: een (openbaar)gebied, dat is ingericht als berm, park, groenstrook, beplantingsstrook, grasveld, plantsoen, sport- en speelveldjes en dergelijke, welke voor het gehele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk is;
45. grondgebonden agrarisch bedrijf: vormen van agrarische bedrijvigheid (bedrijfsvoering), zoals akkerbouw, veeteelt en vollegrond tuinbouw die afhankelijk zijn van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend, uitgezonderd een boomkwekerij;

46. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw kan worden aangemerkt;
47. horeca 1 tot en met 5: een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, te onderscheiden in:
- horeca-1:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven zoals een sportkantine;
- horeca-2:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken zoals restaurants, bistro's, grillrooms, en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
- horeca-3:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs;
- horeca-4:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs;
- horeca-5:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions;
48. horeca-inrichting: horecabedrijf, -zaak, -etablisement;
49. incidentele bebouwing: onder incidentele bebouwing worden verstaan vrijstaande woningen verspreid over een groot gebied en lintbebouwing;

50. kampeermiddel: a. een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar;  
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dagen/of nachtverblijf;
51. karakteristieke bebouwing: bebouwing, welke wordt bepaald door de hoofdvorm en de bouwstijl, waarbij de relatie tussen hoofdvorm (nokhoogte, goothoogte en dakvorm), voormalige functie en situering kenmerkend is voor de streek of een tijdsperiode;
52. kas: een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht-doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;
53. kinderboerderij: een publiek park waar dieren worden gehouden, verzorgd en bezichtigd met een recreatieve- en/of educatieve functie alsmede speelvoorzieningen aanwezig zijn;
54. kleinschalig kamperen: kamperen, in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie voor kampeermiddelen op aanwezige erven;
55. kwekerij: een bedrijf, al of niet met glas overdekt en hoofdzakelijk ingericht voor het opkweken en/of verhandelen van nut- en/of siergewassen, met daarbij behorende gebouwen;
56. maatschappelijke voorzieningen: voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, begraafplaatsen, bibliotheken, openbare dienstverlening, culturele voorzieningen, verenigingsleven, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
57. manege: een bedrijf met een publieksgericht karakter, dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur, het dressereren en trainen, alsmede het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen) en daaraan ondergeschikte detailhandel en horeca, niet zijnde een paardenfokkerij;
58. mestopslagplaats: een mestvaalt, constructie van beton, hout of staal, dan wel een aarden put bekleed met folie of beton, dan wel een gemetselde constructie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven en wordt omgeven door een grondwal voor de opslag van drijfmest. Onder een mestopslagplaats wordt niet inbegrepen een

- mestkelder, zijnde een volledige bak, die is gecombineerd met een gebouw;
59. niet- grondgebonden agrarisch bedrijf: vormen van agrarisch bedrijvigheid (bedrijfsvoering), zoals kalvermesterijen, pluimveehouderijen, varkensfokkerij, varkensmesterij, champignonkwekerij e.a. naar de aard hiermee te vergelijken bedrijven die niet afhankelijk zijn van de groei­kracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend;
60. niveau aansluitend terrein: het niveau van het terrein, vastgesteld na voltooiing van de bouwwerkzaamheden;
61. nutsvoorzieningen/ of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen: voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, alarmerings­systemen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen;
62. onderkomen(s): voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, caravans en tenten;
63. onderwijsvoorzieningen: voorzieningen voor de huisvesting van onderwijs, waaronder ook peuterspeelzalen en kinderopvang;
64. openbaar water: alle wateren in de gemeente Emmen die, al dan niet met enige beperking, voor het publiek bevaarbaar of anderszins toegankelijk zijn;
65. overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand, bijvoorbeeld een carport;
66. perceelsgrens: de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;
67. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met derden tegen vergoeding;
68. prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf: een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waaronder mede wordt begrepen een voer- of vaartuig, waarin bedrijfsmatig prostitutie wordt bedreven. Onder een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt in ieder geval begrepen: raamprostitutie, een privé-huis, een erotische massagesalon, sekstheater, seksbioscoop, seksautomatenhal, bordeel of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar. Onder prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt uitdrukkelijk niet begrepen de thuisprostitutie;

69. recreatieterreinen: a. terreinen, bestemd voor langdurig verblijf van personen gedurende een gedeelte van het jaar, zoals campings en volkstuinten; b. terreinen, bestemd voor kortstondig verblijf van veel personen gedurende een gedeelte van de dag, zoals speeltuinen, sportvelden en openluchtwembaden;
70. risicovolle inrichting: een inrichting, waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico, c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
71. serre: een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaand uit een lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling;
72. slopen: het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk;
73. staat van inrichtingen: een lijst van bedrijven bevattende informatie over de bedrijven die zijn toegestaan binnen het plangebied. De lijst is als bijlage bij de voorschriften opgenomen;
74. stacaravan: een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;
75. straat- en bebouwingsbeeld: de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
76. tenthuisje: een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, waaronder in ieder geval tentdoek, niet zijnde een kampeermiddel of een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;
77. thuisprostitutie: onder thuisprostitutie wordt verstaan een vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituee en waarbij ook alleen door deze prostituee op dit adres wordt gewerkt als prostituee;
78. tippelzone: gronden waarop krachtens een besluit van het college van burgemeester en wethouders of de algemene plaatselijke verordening in de buitenruimte, al dan niet in een voertuig, prostitutie mag plaatsvinden;

79. trekkershut: een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel of een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en / of nachtverblijf en geen grotere oppervlakte heeft dan 30 m<sup>2</sup>;
80. tuinbouw: het telen van groenten, tuin- en kasvruchten en tuinbouwzaden;
81. tuincentrum: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen alsmede op het verkopen en het leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen, al of niet met bijbehorende bedrijfswoning;
82. voorgevel: de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel van een (hoofd)gebouw, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, is het mogelijk dat er meerdere voorgevels en voorgevelrooilijnen aanwezig zijn;
83. voorgevelrooilijn: de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;
84. vuurwerkbedrijf: een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;
85. waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers, etc.;
86. waterlopen: een sloot, goot of greppel t.b.v. opvang en afvoer van gebiedseigen water en mede bedoeld als verbinding tussen de voor water bestemde gronden;
87. weg(en): alle voor het verkeer openstaande wegen of paden, met inbegrip van de daarin liggende bruggen, viaducten, tunnels en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten, vallen in beginsel onder het begrip weg;
88. woning dubbel: een woning op slechts 1 zijde gesitueerd op de zijdelingse perceelsgrens waaronder ook begrepen geschakelde woningen;
89. woning vrijstaand: een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrijstaat van naast gelegen hoofdgebouwen;
90. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
91. woonbebouwing: onder woonbebouwing wordt verstaan bebouwing

bestemd voor permanente bewoning. Er worden drie groepen woonbebouwing onderscheiden:  
-flatgebouwen;  
-woonwijk;  
-incidentele bebouwing;

92. wooneenheid: afzonderlijk bewoonbaar gedeelte van een appartementengebouw, woonboerderij e.d.;
93. woonhuis: een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
94. woonwijk: onder woonwijk wordt verstaan naast elkaar staande woningen die voornamelijk een onderlinge afstand hebben van minder dan 10 meter;
95. zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw gelegen is;



## **Artikel 2: Wijze van meten**

### **2.1 Meetwijze**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:*  
de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;
- b. *bebouwing op plankaart:*  
de op de plankaart aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;
- c. *bebouwingspercentage:*  
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- d. *bouwhoogte van een bouwwerk:*  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. *dakhelling:*  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. *gothoogte van een bouwwerk:*  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen zoals goten van dakkapellen niet meegerekend;
- g. *lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:*  
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);
- h. *oppervlakte van een bouwwerk:*  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, bouwonderdelen vanaf 1.00 meter boven peil meegerekend;
- i. *peil:*  
het peil overeenkomstig de bouwverordening, danwel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan dient het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil te worden aangehouden;

### **2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen**

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

### **2.3 Bestemming in lagen**

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

## BESTEMMINGSBEPALINGEN

---

### Artikel 3: Agrarisch (A)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. agrarische bedrijfsgebouwen;
- c. agrarische gronden;
- d. bometeelt, voor zover de gronden op de bestemmingsplankaart zijn aangeduid als (bt);
- e. tunnelkassen ten behoeve van bometeelt, voor zover de gronden op de bestemmingsplankaart zijn aangeduid als (bt).

met bijbehorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. tuinen en erven;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand; indien de perceelsgrens in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

Voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- c. de goothoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw mag maximaal 12 meter bedragen;
- e. de dakhelling van een agrarisch bedrijfsgebouw dient minimaal 15 graden te bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

#### 3.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisen regeling genoemd in artikel 3.3, lid 1 dienen de afwegingscriteria, zoals genoemd in artikel 24 te worden betrokken.

### **3.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 3.2, letter e en toestaan dat de dakhelling van agrarische bedrijfsgebouwen minder dan 15 graden mag bedragen;
  - b. artikel 3.2, letter f en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs de openbare weg en/of het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn hoger wordt dan 1 meter, dit met een maximum van 2 meter;
  - c. artikel 3.2, letter g en toestaan dat de bouwhoogte van overige andere bouwwerken meer mag bedragen dan 6 meter, dit met een maximum van 12 meter.
2. De toepassing van de in artikel 3.4, lid 1 genoemde vrijstellingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in elk geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden / belangen, zoals genoemd, onevenredig worden geschaad, wordt de vrijstelling niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisen regeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **3.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

### **3.6 Aanlegvergunningstelsel**

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
  - b. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
  - c. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
  - d. het aanleggen, beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden en (lijnvormige) beplanting, dit met uitzondering van erfbeplanting, en dit met uitzondering van de werkzaamheden in verband met de bestemming ten behoeve van de gronden, die op de plankaart de aanduiding bomenteelt (bt) hebben.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
  - a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
  - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
  - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
3. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
4. De onder artikel 3.6, lid 1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien:
  - a. de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen;
  - b. het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op

directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming wijzigen door een dubbelbestemming voor een aardgastransportleiding te leggen op het gebied, dat is aangeduid met "planzone L-G";
2. Bij het gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient de procedure ex afdeling 3.4 Awb te worden toegepast;
3. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
  - a. Als voorwaarde voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid voor een aardgastransportleiding geldt, dat voldaan wordt aan het gestelde - voor met name de toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden - in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van het Ministerie van VROM d.d. 26 november 1984;
  - b. Van de toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden als in artikel 3.7, lid 3, letter a genoemd, kan worden afgeweken door deze afstanden op 0 meter te stellen, indien door middel van een deskundigenrapport wordt aangetoond, dat de Plaatsgebonden Risicocontour  $10^{-6}$ / jaar op de leiding ligt en uit een QRA-onderzoek blijkt, dat het groepsrisico aanvaardbaar is;
  - c. Bij het wijzigingsplan dient een contour op de plankaart te worden aangebracht voor de dubbelbestemming "Leiding – gas";
4. Voor de dubbelbestemming ten behoeve van een aardgastransportleiding dienen met het wijzigingsplan de onderstaande voorschriften te worden vastgesteld:

#### **"Leiding- Gas**

##### **-- .1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden, op de plankaart aangeduid als "Leiding- Gas", zijn, naast de andere op de kaart voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de instandhouding en het beheer van een ondergrondse aardgastransportleiding met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

##### **-- .2 Bouwvoorschriften**

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

1. Binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de op de kaart aangeduide ondergrondse aardgastransportleiding mag (i.v.m. de zakelijk rechtstrook), in afwijking van het bepaalde elders in deze voorschriften, niet worden gebouwd;
2. Binnen de toetsings- en bebouwingsafstanden genoemd in de circulaire "Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen" van het Ministerie van VROM d.d. 26 november 1984 mag niet worden gebouwd.
3. Het onder artikel --.2, lid 2 genoemde verbod geldt niet, indien uit een deskundigenrapport is aangetoond dat de Plaatsgebonden Risicocontour  $10^{-6}$ / jaar op de leiding ligt, en uit een QRA-onderzoek blijkt, dat het groepsrisico aanvaardbaar is.
4. Op het tracé van de aardgastransportleiding mogen uitsluitend andere bouwwerken, ten behoeve van de gasvoorziening worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter. Daarnaast mogen gebouwen ten dienste van het openbaar nut worden gebouwd, waarvoor per gebouw een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 25 meter<sup>2</sup> geldt.

##### **--.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
  - a. de woonsituatie;

- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel --.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria, zoals genoemd in artikel 24 te worden betrokken.

#### **--.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel --.2, lid 2 voor de bouw en verbouw van woningen en bijzondere objecten categorie I en II van de toetsings- en bebouwingsafstanden genoemd in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van het Ministerie van VROM d.d. 26 november 1984 die van toepassing zijn op de leiding, dit in verband met planologische, technische en economische belangen, mits de minimale afstand van 5 meter, volgens artikel ---2, lid 1 ter weerszijden van de op de kaart aangeduide "Leiding- Gas" in acht wordt genomen en mits de overige bepalingen van het bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten. Alvorens vrijstelling te verlenen, dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder;
  - b. artikel --.2, lid 1 mits de overige bepalingen van het bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten. Alvorens deze vrijstelling te verlenen dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder.
2. Indien de waarden als genoemd in artikel 24 onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.

#### **--.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 van toepassing.

#### **--.6 Aanlegvoorschriften**

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
  - b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
  - c. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting;
  - d. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
  - e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
  - f. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden;
  - g. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - h. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
2. Het verbod als bedoeld in artikel --.6, lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
  - a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de ondergrondse aardgastransportleiding betreffen;
  - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
  - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
  - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;
3. Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
4. Burgemeester en Wethouders verlenen de vergunning ten behoeve van de in artikel 6, lid 1 bedoelde werken of werkzaamheden, mits de overige bepalingen van dit

bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten. Alvorens aanlegvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies bij de leidingbeheerder ingewonnen;

5. De aanlegvergunning wordt geweigerd, indien het werk of de werkzaamheden tot een beschadiging van de leiding kunnen leiden en/of gevaar kunnen opleveren.”

## **Artikel 4: Agrarisch – Tuincentrum (A-T)**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuincentrum, kwekerijen;
- b. hoveniersbedrijven;
- c. bedrijfsgebouwen;
- d. kassen;
- e. agrarische gronden;
- f. detailhandel van de aan de bestemming gerelateerde producten;

met bijbehorende:

- g. andere bouwwerken;
- h. tuinen en erven;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag worden bebouwd volgens het percentage, zoals op de plankaart aangegeven;
- c. kassen dienen minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand; indien de perceelsgrens in een sloot is gelegen, dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- e. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 4,50 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 12 meter bedragen;
- g. de dakhelling van een bedrijfsgebouw dient minimaal 15 graden te bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

### **4.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 4.3, lid 1 dienen de afwegingscriteria, zoals genoemd in artikel 24, te worden betrokken.



#### **4.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 4.2, letter g en toestaan dat de dakhelling van agrarische bedrijfsgebouwen minder dan 15 graden mag bedragen;
  - b. artikel 4.2, letter h en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs de openbare weg en/of het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn hoger wordt dan 1 meter, dit met een maximum van 2 meter;
  - c. artikel 4.2, letter i en toestaan dat de bouwhoogte van overige andere bouwwerken meer mag bedragen dan 6 meter, dit met een maximum van 12 meter.
2. De toepassing van de in artikel 4.4, lid 1 genoemde vrijstellingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in elk geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisen regeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **4.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

#### **4.6 Aanlegvergunningstelsel**

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
  - b. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
  - c. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
  - d. het aanleggen, beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden en (lijnvormige) beplanting, dit met uitzondering van erfbeplanting.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 4.6, lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
  - a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
  - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
  - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
3. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
4. De onder artikel 4.6, lid 1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien:
  - a. de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen;
  - b. het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

## **Artikel 5: Bedrijf- milieucategorie 1 (B- 1)**

### **5.1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Bedrijf-milieucategorie 1 (B- 1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorie 1, zoals bedoeld in de bijgevoegde Staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer en vuurwerkbedrijven;
- b. bedrijven met detailhandel voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding (dh);
- c. een bedrijf ten behoeve van een bed- and breakfastvoorziening binnen het bouwvlak dat op de plankaart (kadastraal nr. 9847) is aangegeven met de aanduiding (bb) voor maximaal 3 bed and breakfast-units; waarbij de bed- and breakfastvoorziening gerelateerd en ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie van het adres Kanaal-B ZZ nr. 41;
- d. kantoren ten behoeve van de bedrijfsbestemming voor maximaal 50% van het brutovoeroppervlakte van het bedrijfsgebouw;
- e. bedrijfsgebouwen;
- f. bedrijfswoningen en bijgebouwen voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding (bw);

met de daarbij behorende

- g. andere bouwwerken;
- h. (erf)toegangswegen en inritten;
- i. groenvoorzieningen;
- j. tuin, erven;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **5.2. Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven; indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand; indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dient het gebouw op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- f. de dakhelling van een bedrijfsgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- g. per bedrijf is één (in- of aangebouwde of vrijstaande) bedrijfswoning toegestaan voorzover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding (bw);
- h. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde of vrijstaande bedrijfswoning, inclusief bijgebouwen, mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen; hiervan mag de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 75 meter<sup>2</sup> bedragen;
- i. de voorgevel van de aangebouwde of vrijstaande bedrijfswoning dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;

- j. de goothoogte van de aangebouwde of vrijstaande bedrijfswoning mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- k. de bouwhoogte van de aangebouwde of vrijstaande bedrijfswoning mag maximaal 8 meter bedragen;
- l. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- m. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag maximaal 75 meter<sup>2</sup> bedragen;
- n. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- o. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- p. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- q. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- r. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- s. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken (incl. reclamezuilen, exclusief antennemasten), mag maximaal 6 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen;
- t. antennemasten, met uitzondering van antennemasten voor openbare mobiele telefonie, uitsluitend op of aan bedrijfsgebouwen mogen worden gemonteerd tot een maximale bouwhoogte (inclusief de bouwhoogte van het gebouw en de zend- en ontvangstapparatuur) van 14 meter;

### **5.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisen regeling genoemd in artikel 5.3, lid 1 dienen de afwegingscriteria, zoals genoemd in artikel 24 te worden betrokken.

### **5.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 5.1, letter a, en toestaan dat andere bedrijven, die in aard en omvang gelijk zijn aan de milieucategorie 1 bedrijven volgens de bijgevoegde Staat van inrichtingen zich mogen vestigen binnen de voor Bedrijf-milieucategorie 1 bestemde gronden, dit met uitzondering van detailhandels bedrijven, risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
  - b. artikel 5.1, artikel 5.5, lid 1 en 2 en artikel 26 en toestaan dat detailhandel van ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde levensmiddelen, kleding, schoeisel, en huishoudelijke artikelen mag plaatsvinden;
  - c. artikel 5.2 letter a, en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet wordt vermeerderd;
- b. voldaan wordt aan de criteria genoemd in artikel 24;
- d. artikel 5.2, letter f en toestaan dat de dakhelling van het bedrijfsgebouw minder mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- e. artikel 5.1, letter f en artikel 5.2, letter g en een bedrijfswoning toestaan bij een bedrijf waar nog geen bedrijfswoning aanwezig is en deze voldoet aan de bouwvoorschriften gesteld in artikel 5.2, letters h, i, j, k, l, m, n, o, p en q;
- f. artikel 5.2, letter l en toestaan dat de dakhelling van een bedrijfswoning minder dan 30 graden mag bedragen;
- g. artikel 5.2, letter o en toestaan dat bijgebouwen bij bedrijfswoningen direct vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden;
- 2. De toepassing van de in artikel 5.4, lid 1 genoemde vrijstellingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend;
- 3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen; voor toepassing van deze nadere eisen regeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **5.5. Gebruiksvoorschriften**

1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 26, wordt in elk geval gerekend:
  1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, dit behoudens voor zover een aanduiding (dh) op de plankaart is aangegeven;
2. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is verder het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

#### **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming wijzigen ten behoeve van een bedrijf ten behoeve van een bed- and breakfastvoorziening binnen het bouwvlak dat op de plankaart (kadastraal nr. 9847) is aangegeven met de aanduiding (bb), door in plaats van maximaal 3 bed- and breakfast-units, maximaal 6 bed- and breakfast-units te bestemmen;
2. Bij het gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient de procedure ex afdeling 3.4 Awb te worden toegepast;
3. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
  - a. Als voorwaarde voor het toepassen van de in lid 1 omschreven wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van het aantal bed and breakfast-units, worden uitgebreid, geldt, dat de levensvatbaarheid van het bedrijf als "bed- and breakfastvoorziening" moet zijn aangetoond;
  - b. Als voorwaarde voor het toepassen van de in lid 1 omschreven wijzigingsbevoegdheid geldt verder, dat de in lid 1 genoemde bed- and breakfastvoorziening gerelateerd en ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie van het adres Kanaal-B ZZ nr. 41;
  - c. De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij onder anderen wordt gekeken naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving en de wetgeving rond archeologie en water het toetsingskader. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

## **Artikel 6: Bedrijf- milieucategorie 2 (B-2)**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Bedrijf- milieucategorie 2 (B-2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, zoals bedoeld in de bijgevoegde Staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer en vuurwerkbedrijven;
- b. bedrijven met detailhandel voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding (dh);
- c. kantoren ten behoeve van de bedrijfsbestemming voor maximaal 50% van het brutovloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw;
- d. bedrijfsgebouwen;
- e. bedrijfswoningen en bijgebouwen voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding (bw);

met de daarbij behorende

- f. andere bouwwerken;
- g. (erf)toegangswegen en inritten;
- h. groenvoorzieningen;
- i. tuin, erven;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **6.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven; indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand; indien de perceelsgrens in een sloot is gelegen dient de woning op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- f. de dakhelling van een bedrijfsgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- g. per bedrijf is één (in- of aangebouwde of vrijstaande) bedrijfswoning toegestaan voorzover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding (bw);
- h. de gezamenlijke oppervlakte van de (aangebouwde of vrijstaande) bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen; hiervan mag de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 75 meter<sup>2</sup> bedragen;
- i. de voorgevel van de (aangebouwde of vrijstaande) bedrijfswoning dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- j. de goothoogte van de (aangebouwde of vrijstaande) bedrijfswoning mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- k. de bouwhoogte van de (aangebouwde of vrijstaande) bedrijfswoning mag maximaal 8 meter bedragen;
- l. de dakhelling van een (aangebouwde of vrijstaande) bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- m. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag maximaal 75 meter<sup>2</sup> bedragen;
- n. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- o. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- p. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- q. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- r. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- s. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde (incl. reclamezuilen, exclusief antennemasten), mag maximaal 6 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen;
- t. antennemasten, met uitzondering van antennemasten voor openbare mobiele telefonie, uitsluitend op of aan bedrijfsgebouwen mogen worden gemonteerd tot een maximale bouwhoogte (inclusief de bouwhoogte van het gebouw en zend-en ontvangstapparatuur) van 14 meter.

### **6.3 Nadere eisen**

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
- 2. Voor toepassing van de nadere eisen regeling genoemd in artikel 6.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria, zoals genoemd in artikel 24 te worden betrokken.

### **6.4 Vrijstelling**

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 6.1, letter a, en toestaan dat andere bedrijven, die in aard en omvang gelijk zijn aan de milieucategorie 2 bedrijven volgens de bijgevoegde Staat van inrichtingen zich mogen vestigen binnen de voor Bedrijf-milieucategorie 2 bestemde gronden met uitzondering van detailhandels bedrijven, risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
  - b. artikel 6.1, artikel 6.5, lid 1 en 2, en artikel 24 en toestaan dat detailhandel van ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde levensmiddelen, kleding, schoeisel, en huishoudelijke artikelen mag plaatsvinden;
  - c. artikel 6.2, letter a, en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
    - a. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet wordt vermeerderd;
    - b. voldaan wordt aan de criteria genoemd in artikel 24;
  - d. artikel 6.2, letter f en toestaan dat de dakhelling van het bedrijfsgebouw minder mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
  - e. artikel 6.1, letter e en artikel 6.2, letter g en een bedrijfswoning toestaan bij een bedrijf waar nog geen bedrijfswoning aanwezig is en deze voldoet aan de bouwvoorschriften

- gesteld in artikel 6.2, letters h, i, j, k, l, m, n, o, p, en q;
- f. artikel 6.2, letter l en toestaan dat de dakhelling van een bedrijfswoning minder dan 30 graden mag bedragen;
  - g. artikel 6.2, letters o en toestaan dat bijgebouwen bij de woning vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden.
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde vrijstellingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend;
  3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **6.5 Gebruiksvoorschriften**

1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 26, wordt in elk geval gerekend;
  1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, dit behoudens voor zover een aanduiding (dh) op de plankaart is aangegeven;
2. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is verder het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 7: Detailhandel (DH)**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor detailhandel (DH) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding (bw);
- c. maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van een museum voor zover het bouwperceel binnen het bouwvlak op de plankaart is aangeduid met de aanduiding (m);
- d. horeca -1 ten behoeve van de bij artikel 7.1, letter c genoemde medebestemming "maatschappelijke voorzieningen" voor een theeschenkerij, voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding (h1);

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen en erven;
- h. toegangswegen, groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **7.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- d. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwperceel binnen het bouwvlak 100% bebouwd worden;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- e. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- f. de dakhelling van een bedrijfsgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- g. luifels aan de bedrijfsgebouwen mogen maximaal 3 meter uitsteken, en mogen maximaal 3 meter hoog zijn;

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- h. per perceel is één (in- aangebouwde of vrijstaande) bedrijfswoning toegestaan voorzover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding (bw);
- i. de goothoogte van een (aangebouwde of vrijstaande) bedrijfswoning mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- j. de bouwhoogte van een (aangebouwde of vrijstaande) bedrijfswoning mag maximaal 8 meter bedragen;
- k. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen, waarvan de totale of gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 75 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- l. de dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal 30 graden te bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- m. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag maximaal 75 meter<sup>2</sup> bedragen;
- n. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- o. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;



- p. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- q. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,50 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

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

### **7.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor wat betreft:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisen regeling genoemd in artikel 7.3, lid 1 dienen de afwegingscriteria, zoals genoemd in artikel 24 te worden betrokken.

### **7.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de afwegingscriteria zoals genoemd in artikel 24, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 7.2, letter a en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak wordt gebouwd;
  - b. artikel 7.2, letter d en toestaan dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel binnen het bouwvlak tot 100% mag worden bebouwd;
  - c. artikel 7.2, letter e en toestaan dat de goothoogte van een bedrijfsgebouw wordt vergroot tot maximaal 8 meter;
  - d. artikel 7.2, letter e en toestaan dat de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw wordt vergroot tot maximaal 11 meter;
  - e. artikel 7.2, letter f en toestaan dat de dakhelling van een bedrijfsgebouw minder dan mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
  - f. artikel 7.2, letter l en toestaan dat de dakhelling van een bedrijfswoning minder dan 30 graden mag bedragen;
  - g. artikel 7.2, letter n en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde vrijstellingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend;
3. Burgemeester en Wethouders zullen de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid beperken tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet wezenlijk wordt aangetast. Indien de waarden / belangen als genoemd in artikel 24 onevenredig worden geschaad, wordt de vrijstelling niet verleend.

### **7.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## **Artikel 8: Groen (G)**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. groenvoorzieningen;

met bijbehorende:

- b. andere bouwwerken;
- c. kunstwerken van artistieke aard;
- d. toegangswegen, in- en uitritten,
- e. fiets- en voetpaden;
- f. sport- en speelgelegenheden;
- g. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **8.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 8 meter bedragen en maximaal 30 meter<sup>2</sup> vloeroppervlakte beslaan;
- c. voor nutsvoorzieningen geldt per op te richten bouwwerk een goothoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 7 meter bedragen en maximaal 25 meter<sup>2</sup> vloeroppervlakte beslaan;
- e. voor vlaggenmasten geldt een maximale hoogte van 8 meter;
- f. voor lichtmasten geldt een maximale hoogte van 12 meter;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 20 meter<sup>2</sup> oppervlakte beslaan.

### **8.3 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 9: Maatschappelijk (M)**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bedrijfswoningen, indien op de plankaart de aanduiding (bw) is aangegeven;
- c. bijgebouwen;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. sport- en speelgelegenheden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. toegangswegen, in- en uitritten.

### **9.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximaal het bebouwingspercentage, zoals op de plankaart aangegeven, mag worden bebouwd;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht, indien een voorgevelrooilijn op de plankaart is aangegeven;
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- e. de goothoogte en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal aantal meters bedragen, zoals op de plankaart aangegeven;
- f. de dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal het aantal graden te bedragen, zoals op de plankaart aangegeven;

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- g. per maatschappelijke voorziening is één bedrijfswoning toegestaan, voorzover een bouwperceel binnen een bouwvlak aangeduid is met (bw);
- h. de goothoogte van de aangebouwde of vrijstaande bedrijfswoning mag maximaal 6 meter bedragen;
- i. de bouwhoogte van de aangebouwde of vrijstaande bedrijfswoning mag maximaal 9 meter bedragen;
- j. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde of vrijstaande bedrijfswoning inclusief en bijgebouwen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen;
- k. de dakhelling van een bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- l. bijgebouwen dienen minimaal 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- m. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- n. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- o. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

### **9.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 9.3, lid 1 dienen de afwegingscriteria, zoals genoemd in artikel 24 te worden betrokken.

### **9.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 9.2, letter a voor de bouw van fietsenstallingen buiten het bouwvlak tot maximaal 50 meter<sup>2</sup>, met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
  - b. artikel 9.2, letter p en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt verhoogd, dit met een maximum van 3 meter.
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde vrijstellingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijk en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend;
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken;

### **9.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 10: Sport (S)**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. sporthallen, gymnastieklokalen;

met bijbehorende:

- b. andere bouwwerken
- c. toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- d. sport en speelgelegenheden;
- e. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **10.2 Bouwvoorschriften**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- c. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 10 meter bedragen;
- e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 14 meter mag bedragen;

### **10.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 10.3, lid 1 dienen de afwegingscriteria, zoals genoemd in artikel 24 te worden betrokken.

### **10.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de afwegingscriteria zoals genoemd in artikel 24, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 10.2, letter f en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt verhoogd, dit met een maximum van 3 meter.
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde vrijstelling is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu,

archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijk en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend;

3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken;

#### **10.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 11: Verkeer (V)**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen, fietspaden, voetpaden en straten met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
- b. bruggen, dammen, viaducten, geluidswerende voorzieningen;
- c. benzine-verkooppunt waar op de plankaart de aanduiding (V-BV) is aangegeven;

met bijbehorende:

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

### **11.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals bouwwerken voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, alsmede lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. voor nutsvoorzieningen geldt per op te richten bouwwerk een goothoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- d. op of in deze gronden mogen kunstwerken van artistieke aard worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren; de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 8 meter bedragen en maximaal 30 meter<sup>2</sup> vloeroppervlak beslaan;
- e. voor de medebestemming Brandstofverkooppunt is een luifel toegestaan met een maximale hoogte van 4,50 meter en een oppervlakte van 100 meter<sup>2</sup>;
- f. de hoogte van het overige straatmeubilair en overige andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 20 meter<sup>2</sup> beslaan.

### **11.3 Gebruiksvoorschriften**

1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 26, wordt in elk geval gerekend:
  - a. het gebruik van de gronden en bouwwerken van het brandstofverkooppunt die zijn aangeduid met de aanduiding (V-BV) ten behoeve van de verkoop van LPG.
2. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is verder het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

### **11.4 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming wijzigen door een dubbelbestemming voor een aardgastransportleiding te leggen op het gebied, dat is aangeduid met "planzone L-G";
2. Bij het gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient de procedure ex afdeling 3.4 Awb te worden toegepast;
3. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
  - a. Als voorwaarde voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid voor een aardgastransportleiding geldt dat voldaan wordt aan het gestelde - voor met name de toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden - in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van het Ministerie van VROM d.d. 26 november 1984;



- b. Van de toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden als in artikel 11.4, lid 3, letter a genoemd, kan worden afgeweken door deze afstanden op 0 meter te stellen, indien door middel van een deskundigenrapport wordt aangetoond, dat de Plaatsgebonden Risicocontour  $10^{-6}$ /jaar op de leiding ligt en uit een QRA-onderzoek blijkt, dat het groepsrisico aanvaardbaar is;
  - c. Bij het wijzigingsplan dient een contour op de plankaart te worden aangebracht voor de dubbelbestemming "Leiding – gas";
4. Voor de dubbelbestemming ten behoeve van een aardgastransportleiding dienen met het wijzigingsplan de onderstaande voorschriften te worden vastgesteld.

## **"Leiding- Gas**

### **-- .1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden, op de plankaart aangeduid als "Leiding- Gas" zijn, naast de andere op de kaart voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de instandhouding en het beheer van een ondergrondse aardgastransportleiding met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **-- .2 Bouwvoorschriften**

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

1. Binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de op de kaart aangeduide ondergrondse aardgastransportleiding mag (i.v.m. de zakelijk rechtstrook), in afwijking van het bepaalde elders in deze voorschriften, niet worden gebouwd;
2. Binnen de toetsings- en bebouwingsafstanden genoemd in de circulaire "Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen" van het Ministerie van VROM d.d. 26 november 1984 mag niet worden gebouwd.
3. Het onder artikel --.2, lid 2 genoemde verbod geldt niet, indien in een deskundigenrapport is aangetoond dat de Plaatsgebonden Risicocontour  $10^{-6}$ /jaar op de leiding ligt, en uit een QRA-onderzoek blijkt, dat het groepsrisico aanvaardbaar is.
4. Op het tracé van de aardgastransportleiding mogen uitsluitend andere bouwwerken, ten behoeve van de gasvoorziening worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter. Daarnaast mogen gebouwen ten dienste van het openbaar nut worden gebouwd, waarvoor per gebouw een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 25 meter<sup>2</sup> geldt.

### **--.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel --.3, lid 1 dienen de afwegingscriteria, zoals genoemd in artikel 24 te worden betrokken.

### **--.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel --.2, lid 2 voor de bouw en verbouw van woningen en bijzondere objecten categorie I en II van de toetsings- en bebouwingsafstanden genoemd in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van het Ministerie van VROM d.d. 26 november 1984 die van toepassing zijn op de leiding, dit in verband met planologische, technische en economische belangen, mits de minimale afstand van 5 meter, volgens artikel ---2, lid 1 ter weerszijden van de op de kaart aangeduide "Leiding- Gas" in acht wordt genomen en mits de overige bepalingen van het

- bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten. Alvorens vrijstelling te verlenen, dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder;
- b. artikel --.2, lid 1 mits de overige bepalingen van het bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten. Alvorens deze vrijstelling te verlenen dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder.
2. Indien de waarden als genoemd in artikel 24 onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.

#### **--.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 van toepassing.

#### **--.6 Aanlegvoorschriften**

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
  - b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
  - c. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting;
  - d. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
  - e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
  - f. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden;
  - g. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - h. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
2. Het verbod als bedoeld in artikel --.6, lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
  - a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de ondergrondse aardgastransportleiding betreffen;
  - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
  - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
  - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;
3. Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtingsplan) zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
4. Burgemeester en Wethouders verlenen de vergunning ten behoeve van de in artikel 6, lid 1 bedoelde werken of werkzaamheden, mits de overige bepalingen van dit bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten. Alvorens aanlegvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies bij de leidingbeheerder ingewonnen;
5. De aanlegvergunning wordt geweigerd, indien het werk of de werkzaamheden tot een beschadiging van de leiding kunnen leiden en/of gevaar kunnen opleveren."

## **Artikel 12: Verkeer - Verblijf (V-V)**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen;
- b. toegangswegen en inritconstructies;
- c. geluidswerende voorzieningen;

met bijbehorende:

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

### **12.2 Bouwvoorschriften:**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten dienste van deze bestemming mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 20 meter<sup>2</sup> vloeroppervlak beslaan;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
- d. voor nutsvoorzieningen geldt per op te richten bouwwerk een goothoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 meter<sup>2</sup>;
- e. op of in deze gronden mogen kunstwerken van artistieke aard worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren; de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 8 meter bedragen en maximaal 30 meter<sup>2</sup> vloeroppervlak beslaan.

### **12.3 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## **Artikel 13: Water (WA)**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Water (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. oevers, en beplanting;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

met de bijbehorende:

- g. andere bouwwerken, waaronder bruggen, sluizen, dammen en/of duikers;
- h. kunstwerken van artistieke aard.

### **13.2 Bouwvoorschriften**

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

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 25 meter<sup>2</sup> vloeroppervlak beslaan;
- c. voor nutsvoorzieningen geldt per op te richten bouwwerk een goothoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 meter<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
- e. op of in deze gronden mogen kunstwerken van artistieke aard worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren, de bouwhoogte van een ander bouwwerk en kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 8 meter bedragen en maximaal 30 meter<sup>2</sup> vloeroppervlak beslaan.

### **13.3 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

### **13.4 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming wijzigen door een dubbelbestemming voor een aardgastransportleiding te leggen op het gebied, dat is aangeduid met "planzone L-G";
2. Bij het gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient de procedure ex afdeling 3.4 Awb te worden toegepast;
3. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
  - a. Als voorwaarde voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid voor een aardgastransportleiding geldt dat voldaan wordt aan het gestelde - voor met name de toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden - in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van het Ministerie van VROM d.d. 26 november 1984;
  - b. Van de toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden als in artikel 13.4, lid 3, letter a genoemd, kan worden afgeweken door deze afstanden op 0 meter te stellen, indien door middel van een deskundigenrapport wordt aangetoond, dat de Plaatsgebonden Risicocontour  $10^{-6}$ / jaar op de leiding ligt en uit een QRA-onderzoek blijkt, dat het groepsrisico aanvaardbaar is;
  - c. Bij het wijzigingsplan dient een contour op de plankaart te worden aangebracht voor de dubbelbestemming "Leiding – gas";
4. Voor de dubbelbestemming ten behoeve van een aardgastransportleiding dienen met het wijzigingsplan de onderstaande voorschriften te worden vastgesteld.

## **“Leiding- Gas**

### **-- .1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden, op de plankaart aangeduid als "Leiding- Gas" zijn, naast de andere op de kaart voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de instandhouding en het beheer van een ondergrondse aardgastransportleiding met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **-- .2 Bouwvoorschriften**

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

1. Binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de op de kaart aangeduide ondergrondse aardgastransportleiding mag (i.v.m. de zakelijk rechtstrook), in afwijking van het bepaalde elders in deze voorschriften, niet worden gebouwd;
2. Binnen de toetsings- en bebouwingsafstanden genoemd in de circulaire “Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen” van het Ministerie van VROM d.d. 26 november 1984 mag niet worden gebouwd.
3. Het onder artikel --.2, lid 2 genoemde verbod geldt niet, indien het bij artikel --2, lid 2 genoemde deskundigenrapport is aangetoond dat de Plaatsgebonden Risicocontour  $10^{-6}$ /jaar op de leiding ligt, en uit een QRA-onderzoek blijkt, dat het groepsrisico aanvaardbaar is.
4. Op het tracé van de aardgastransportleiding mogen uitsluitend andere bouwwerken, ten behoeve van de gasvoorziening worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter. Daarnaast mogen gebouwen ten dienste van het openbaar nut worden gebouwd, waarvoor per gebouw een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 25 meter<sup>2</sup> geldt.

### **--.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor wat betreft:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel --.3, lid 1 dienen de afwegingscriteria, zoals genoemd in artikel 24 te worden betrokken.

### **--.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel --.2, lid 2 voor de bouw en verbouw van woningen en bijzondere objecten categorie I en II van de toetsings- en bebouwingsafstanden genoemd in de circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” van het Ministerie van VROM d.d. 26 november 1984 die van toepassing zijn op de leiding, dit in verband met planologische, technische en economische belangen, mits de minimale afstand van 5 meter, volgens artikel ---2, lid 1 ter weerszijden van de op de kaart aangeduide “Leiding-Gas” in acht wordt genomen en mits de overige bepalingen van het bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten. Alvorens vrijstelling te verlenen, dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder;
  - b. artikel --.2, lid 1 mits de overige bepalingen van het bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten. Alvorens deze vrijstelling te verlenen dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder.
2. Indien de waarden als genoemd in artikel 24 onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.

## **--.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 van toepassing.

## **--.6 Aanlegvoorschriften**

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
  - b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
  - c. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting;
  - d. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
  - e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
  - f. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden;
  - g. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - h. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
2. Het verbod als bedoeld in artikel --.6, lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
  - a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de ondergrondse aardgastransportleiding betreffen;
  - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
  - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
  - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;
3. Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtingsplan) zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
4. Burgemeester en Wethouders verlenen de vergunning ten behoeve van de in artikel --.6, lid 1 bedoelde werken of werkzaamheden, mits de overige bepalingen van dit bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten. Alvorens aanlegvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies bij de leidingbeheerder ingewonnen;
5. De aanlegvergunning wordt geweigerd, indien het werk of de werkzaamheden tot een beschadiging van de leiding kunnen leiden en/of gevaar kunnen opleveren."

## **Artikel 14: Wonen- Aaneengesloten (W-A)**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen-Aaneengesloten (WA-A) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneengesloten (rij) woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. garageboxen waar de aanduiding (gb) op de bestemmingsplankaart is aangegeven;
- d. tuin en erven;

met bijbehorende:

- e. toegangswegen en erfonthoudingswegen;
- f. sport- en speelvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **14.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal aaneengesloten woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op de bestemmingsplankaart met een aanduiding (aantal te realiseren woningen) anders is aangegeven;
- c. per woning mag niet meer aan meter<sup>2</sup> worden gebouwd dan op de plankaart staat aangegeven, met dien verstande dat daarvan het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 35 meter<sup>2</sup> mag bedragen;

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- d. als hoofdgebouw mag uitsluitend een aaneengesloten(rij) woning worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- j. het oppervlak per vrijstaand bijgebouw mag maximaal 35 meter<sup>2</sup> bedragen;
- k. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- l. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- m. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- n. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- o. aangebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- p. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- q. garageboxen mogen worden gebouwd op de plaats die op de bestemmingsplankaart is aangegeven met de aanduiding (gb), dit met een maximumhoogte van 3 meter, en een maximale oppervlakte van 18 meter<sup>2</sup> per garagebox.

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- r. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de

- voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- s. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de oppervlakte maximaal 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
  - t. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen, en maximaal 10 meter<sup>2</sup> vloeroppervlakte beslaan.

#### **14.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 14.3, lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **14.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 14.2, letter c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> extra aan gebouwen mag worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van een medische indicatie;
  - b. artikel 14.2, letter e en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevel mag worden opgericht;
  - c. artikel 14.2, letter l en toestaan dat bijgebouwen direct vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
  - d. artikel 14.2, letter s en toestaan dat carports en overkappingen direct vanaf de voorgevel van de woning gerealiseerd mogen worden;
  - e. artikel 14.2, letter i en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minder mag bedragen dan het aantal graden dat op de plankaart is aangegeven;
  - f. artikel 14.1, letter a, artikel 14.5 en artikel 26 voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
    - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
    - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter<sup>2</sup>;
    - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
    - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
    - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde vrijstellingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling



worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend;

3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoord plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken;

#### **14.5            Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 15: Wonen-Dubbel (W-D)**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen-Dubbel (W-D) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dubbele woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. toegangswegen en erfonthoudingswegen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **15.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal dubbele woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden, tenzij dit op de bestemmingsplankaart met een aanduiding (aantal nog te realiseren woningen) anders is aangegeven;
- c. per woning mag niet meer meter<sup>2</sup> aan gebouwen gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven, met dien verstande dat daarvan het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 50 meter<sup>2</sup> mag bedragen;

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- d. als hoofdgebouw mag uitsluitend een dubbele woning worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- h. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- j. het oppervlak per vrijstaand bijgebouw mag maximaal 50 meter<sup>2</sup> bedragen;
- k. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- l. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- m. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- n. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen,
- o. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- p. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- q. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de oppervlakte maximaal 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- r. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter

bedragen.

### 15.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 15.3, lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### 15.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 15.2, letter c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen mag worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van een medische indicatie;
  - b. artikel 15.2, letter e en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
  - c. artikel 15.2, letter l en toestaan dat bijgebouwen direct vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - d. artikel 15.2, letter q en toestaan dat carports en overkappingen direct vanaf de voorgevel van de woning gerealiseerd mogen worden;
  - e. artikel 15.2, letter i en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minder mag bedragen dan op plankaart is aangegeven;
  - f. artikel 15.1, letter a, artikel 15.5 en artikel 26 voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
    - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
    - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisgebonden activiteiten met een maximum van 50 meter<sup>2</sup>;
    - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huisgebonden beroep/ en bedrijf;
    - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
    - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde vrijstellingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend;
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijke verantwoorde

plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken;

#### **15.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## **Artikel 16: Wonen-Vrijstaand (W-V)**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen-Vrijstaand (W-V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. toegangswegen en erfonthoudingswegen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **16.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal vrijstaande woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden, tenzij dit op bestemmingsplankaart met een aanduiding (aantal nog te realiseren woningen) anders is aangegeven;
- c. per woning mag niet meer aan meter<sup>2</sup> gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven, met dien verstande dat daarvan het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 75 meter<sup>2</sup> mag bedragen; indien het bouwperceel groter is dan 1000 meter<sup>2</sup> mag het oppervlak daarvan per vrijstaand bijgebouw maximaal 100 meter<sup>2</sup> bedragen;

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- d. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- j. het oppervlak per vrijstaand bijgebouw mag maximaal 75 meter<sup>2</sup> bedragen; indien het bouwperceel groter is dan 1000 meter<sup>2</sup> mag daarvan het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 100 meter<sup>2</sup> bedragen;
- k. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- l. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- m. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- n. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- o. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- p. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsgelezen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsgelezen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- q. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3

- meter en de oppervlakte maximaal 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- r. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen;

### 16.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 16.3, lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### 16.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 16.2, letter c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen mag worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van een medische indicatie;
  - b. artikel 16.2 letter e en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
  - c. artikel 16.2 letter l en toestaan dat bijgebouwen direct vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - d. artikel 16.2, letter q en toestaan dat carports en overkappingen direct vanaf de voorgevel van de woning gerealiseerd mogen worden;
  - e. artikel 16.2, letter i en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minder mag bedragen dan het aantal graden dat op de plankaart is aangegeven;
  - f. artikel 16.1 letter a, artikel 16.5 en artikel 26 voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
    - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
    - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisgebonden activiteiten met een maximum van 50 meter<sup>2</sup>;
    - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huisgebonden beroep/ en bedrijf;
    - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
    - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
  - g. artikel 16.1, letter a, artikel 16.5 en artikel 26 en kleinschalig kamperen toestaan, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
    - i. Het kampeerterrein dient te horen bij een vrijstaande woning zoals genoemd in artikel 16.1;
    - ii. Het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
    - iii. Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
    - iv. Het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 25;
    - v. De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;

- vi. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- 3. De toepassing van de in het eerste lid genoemde vrijstellingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend;
- 4. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoord plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **16.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 17: Wonen-Vrijstaand of Dubbel (W-VD)**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen-Vrijstaand of Dubbel (W-VD) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. dubbele woningen;
- c. bijgebouwen;
- d. tuin en erven;

met bijbehorende:

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

### **17.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. op de gronden aangeduid als W-VD mag maximaal 1 vrijstaande woning of 1 dubbele woning (zijnde 2 woonhuizen) worden gerealiseerd;
- c. het aantal vrijstaande of dubbele woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden, tenzij dit op bestemmingsplankaart met een aanduiding (aantal nog te realiseren woningen) anders is aangegeven;
- d. op de plaats waar op plankaart in de matrix van de bouwaanduidingen de aanduiding \* staat aangegeven, mag indien er een vrijstaande woning wordt gebouwd het oppervlak aan gebouwen maximaal 200 meter<sup>2</sup> zijn; indien er een dubbele woning wordt gebouwd, mag er per woonhuis het oppervlak aan gebouwen maximaal 150 meter<sup>2</sup> zijn.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. de afstand van een vrijstaande woning tot de zijerfscheiding dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- g. de afstand van een dubbele woning tot de zijdelingse perceelgrenzen dient aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- h. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- j. indien er overeenkomstig artikel 17.2, letter d een vrijstaande woning wordt gebouwd mag het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 75 meter<sup>2</sup> bedragen;
- k. indien er overeenkomstig artikel 17.2, letter d een dubbele woning wordt gebouwd, mag het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 50 meter<sup>2</sup> bedragen;
- l. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- m. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- n. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- o. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,50 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- p. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de



- bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- q. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de oppervlakte maximaal 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
  - r. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 10 meter<sup>2</sup> vloeroppervlak beslaan;

### 17.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 17.3, lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### 17.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 17.2, letter d en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen mag worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van een medische indicatie;
  - b. artikel 17.2, letter e en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevel mag worden opgericht;
  - c. artikel 17.2, letter l en toestaan dat bijgebouwen direct vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
  - d. artikel 17.2, letter q en toestaan dat carports en overkappingen direct vanaf de voorgevel van de woning gerealiseerd mogen worden;
  - e. het bepaalde in artikel 17.2, letter i en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minder mag bedragen dan het aantal graden dat op de plankaart is aangegeven;
  - f. artikel 17.1, letter a en b, artikel 17.5 en artikel 26 voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
    - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
    - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter<sup>2</sup>;
    - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
    - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
    - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde vrijstellingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten

externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend;

3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **17.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 18: Wonen-Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB)**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen-Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonboerderijen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. toegangswegen en erfonthoudingswegen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **18.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woonboerderijen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden, tenzij dit op plankaart met een aanduiding anders is aangegeven;
- c. per woonboerderij mag niet meer meter<sup>2</sup> aan gebouwen gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven, tenzij de bestaande oppervlakte reeds meer bedraagt, en met dien verstande dat daarvan het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 100 meter<sup>2</sup> mag bedragen;

voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- d. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning, in de vorm van een woonboerderij, worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de voorgevel is opgericht;
- f. de afstand van een dubbele woning tot de zijdelingse perceelgrenzen dient aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- g. indien de gronden zijn aangeduid met de aanduiding (kb) geldt, dat de huidige hoofdvorm (die wordt bepaald door dakvorm, bouw- en goothoogte) en de situering van het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- h. het oppervlak per vrijstaand bijgebouw mag maximaal 100 meter<sup>2</sup> bedragen;
- i. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- j. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- k. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- l. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- m. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,50 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- n. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevel (rooilijn) maximaal 2 meter mag bedragen;
- o. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de oppervlakte maximaal 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;

- p. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen.

### **18.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 18.3, lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **18.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 18.2, letter c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen mag worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van een medische indicatie;
  - b. artikel 18.2, letter e en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn wordt opgericht;
  - c. artikel 18.2, letter j en toestaan dat bijgebouwen direct vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
  - d. artikel 18.2, letter o en toestaan dat carports en overkappingen direct vanaf de voorgevel van de woning gerealiseerd mogen worden;
  - e. artikel 18.1, letter a, artikel 18.5, en artikel 26 voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    - I. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwwerordering;
    - II. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
    - III. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    - IV. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    - V. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter<sup>2</sup>;
    - VI. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
    - VII. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
    - VIII. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
  - f. artikel 18.1, letter a, artikel 18.5 en artikel 26 en kleinschalig kamperen toestaan, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
    - I. het kampeerterrein dient te horen bij een woonboerderij zoals genoemd in artikel 18.1;
    - II. het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
    - III. het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
    - IV. het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 25;
    - V. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
    - VI. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde vrijstellingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend;
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **18.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

### **18.6 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming Voormalig Agrarisch Bedrijf wijzigen, voor zover het betreft:
  - a. de (bedrijfs)bebouwing van het Voormalig Agrarisch Bedrijf met bijbehorende erven, voor de woonfunctie, in maximaal 2 wooneenheden;
  - b. de (bedrijfs)bebouwing van het Voormalig Agrarisch Bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten en zorgboerderijen;
  - c. de (bedrijfs)bebouwing van een Voormalig Agrarisch Bedrijf met bijbehorende erven, voor bedrijven genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakend staat van inrichtingen categorie 1 of als uit een onafhankelijk advies blijkt dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
2. De hierboven bij lid 1 beschreven activiteiten mogen uitgevoerd worden met dien verstande dat:
  - a. de activiteiten, genoemd onder artikel 18.6, lid 1, letters b en c, uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
  - b. het gebruik niet aanvaardbaar is indien door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan het karakteristieke bebouwing;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast;
  - d. de beroeps- of bedrijfsactiviteit, genoemd onder artikel 18.6, lid 1, letters b en c, wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
  - e. het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig mag toenemen;
  - f. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
  - g. landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
  - h. het onbebouwde erf niet mag worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines;
  - i. detailhandel niet mag plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
3. De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij onder anderen wordt gekeken naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving en de wetgeving uit de archeologie het toetsingskader. Voor nieuwe bedrijven wordt uitgegaan van bedrijven die in een woonomgeving passen. Dergelijke bedrijven komen overeen met de categorie 1 en 2 bedrijven van de staat van inrichtingen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.
4. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 18.6, lid 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## NADER UIT TE WERKEN

---

### **Artikel 19: Wonen-Uit te werken bestemmingen (W-U)**

#### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart Planzone W-U 1; W-U 2; W-U 3; en W-U 4; aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen (vrijstaand);
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. tuinen en erven;

met de daarbijbehorende:

- d. erven en terreinen;
- e. verhardingen;
- f. toegangswegen en erfonthoudingswegen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. sport- en speelvoorzieningen.

#### **19.2 Voorwaarden voor het toepassen van de uitwerkingsregels**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming uitwerken voor het gebied dat op de plankaart is aangeduid met Planzone W-U 1; W-U 2; W-U 3; en W-U 4;
2. Voor het toepassen van de mogelijkheid om het bestemmingsplan uit te werken, dient onderzoek te worden gedaan naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie, en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving en de wetgeving rond archeologie en water het toetsingskader. Indien de waarden / belangen als genoemd onevenredig worden geschaad, kan het plan niet worden uitgewerkt.

#### **19.3 Uitwerkingsregels**

1. Burgemeester en Wethouders werken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid 19.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de bouwvoorschriften zoals deze hieronder zijn genoemd:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mag per planzone maximaal 1 vrijstaande woning gerealiseerd worden;
- c. indien het bouwperceel:
  1. kleiner is dan 250 meter<sup>2</sup> mag 50% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 100 meter<sup>2</sup>, met dien verstande dat daarvan het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 35 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. tussen de 250 meter<sup>2</sup> en 500 meter<sup>2</sup> bedraagt mag 40% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 150 meter<sup>2</sup>, met dien verstande dat daarvan het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 50 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. 500 meter<sup>2</sup> of groter is mag 30% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 200 meter<sup>2</sup>, met dien verstande dat daarvan het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 75 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
  4. 2000 meter<sup>2</sup> of groter mag 10 % van de oppervlakte van het bouwperceel worden bebouwd, met een maximum bebouwing tot 250 meter<sup>2</sup>, met dien verstande dat daarvan het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 75 meter<sup>2</sup> mag bedragen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- e. voorgevel van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn dient te worden opgericht;
- f. de afstand van een gebouw tot de zijerfscheiding dient minimaal 3 meter te bedragen, indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 9 meter bedragen;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw dient minimaal 30 graden te bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- j. het oppervlak per vrijstaand bijgebouw mag maximaal het aantal meter<sup>2</sup> bedragen zoals genoemd onder artikel 19.3, lid 1, letter c;
- k. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- l. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- m. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- n. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- o. de dakhelling van een bijgebouw dient minimaal 30 graden te bedragen;
- p. aangebouwde bijgebouwen mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- q. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- r. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- s. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de oppervlakte maximaal 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- t. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6 meter bedragen;

#### **19.4 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 19.4, lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **19.5 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de afwegingscriteria zoals genoemd in artikel 24, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 19.3 lid, 1, letter c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen mag worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet

- Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), uitsluitend op grond van een medische indicatie;
- b. artikel 19.3, lid 1, letter e en toestaan dat gebouwen maximaal 5 meter achter de voorgevel gerealiseerd mogen worden;
  - c. artikel 19.3, lid 1, letter i en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minder dan 30 graden mag bedragen;
  - d. artikel 19.3, lid 1, letter l en toestaan dat bijgebouwen direct vanaf de voorgevel gerealiseerd mogen worden;
  - e. artikel 19.3, lid 1, letter s en toestaan dat carports en overkappingen direct vanaf de voorgevel van de woning gerealiseerd mogen worden;
  - f. artikel 19.1, letter a, artikel 19.6 en artikel 26 voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
    - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
    - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter<sup>2</sup>;
    - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
    - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
    - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde vrijstellingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend;
  3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **19.6 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

#### **19.7 Procedureregels**

- a. Bij toepassing van deze bevoegdheid is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
- b. Het bouwen mag uitsluitend plaatsvinden overeenkomstig het door burgemeester en wethouders vastgestelde en door gedeputeerde staten goedgekeurd uitwerkingsplan. Deze laatste voorwaarde is niet van toepassing indien gedeputeerde staten gebruik hebben gemaakt van hun in artikel 11, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gegeven bevoegdheid.
- c. Vooruitlopend op het vastgestelde en goedgekeurde uitwerkingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid b, voor de bouw van gebouwen met daarbij behorende voorzieningen, mits:
  1. de oprichting een duidelijk afgerond stedenbouwkundig samenhangend geheel vormt;



2. de procedure als bedoeld onder a. heeft plaatsgevonden en; Gedeputeerde Staten daarvoor een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

## **DUBBELBESTEMMINGEN**

---

### **Artikel 20: Archeologisch aandachtsgebied (AA)**

#### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden die op de plankaart (nr. 04.022-B) zijn aangegeven als Archeologisch aandachtsgebied (AA) zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

#### **20.2 Bouwvoorschriften**

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

1. op de als archeologisch aandachtsgebied bestemde gronden mogen geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd;
2. het gestelde in artikel 20.2, lid 1 geldt niet voor:
  - a. verbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
  - b. de bouw van een gebouw of ander bouwwerk tot maximaal 500 meter<sup>2</sup>, waarbij het gaat om een totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwvlak van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deelsluitwerkingen.

#### **20.3 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 20.2 voor herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
  - b. artikel 20.2, voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk groter dan 500 meter<sup>2</sup>; mits de aanvrager, van een reguliere bouwvergunning, zoals bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet, een archeologisch (inventariserend) onderzoek heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij, in het belang van de archeologische monumentenzorg, aan de vrijstelling de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden:
    - i. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
    - ii. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    - iii. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
2. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, een provinciaal archeoloog, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 20.3 lid 1, letter b;

#### **20.4 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## 20.5 Aanlegvergunningstelsel

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ophogen van de bodem;
  - b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding 500 meter<sup>2</sup> of meer bedraagt;
  - c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
  - d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
  - e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
  - f. het zoeken naar delfstoffen;
  - g. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
  - h. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
  - i. het aanleggen van bos of boomgaard;
  - j. het scheuren van grasland;
  - k. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 20.5, lid 1 is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:
  - a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan dieploegen;
  - b. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
  - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
3. Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
4. De in artikel 20.5, lid 1 bedoelde vergunning wordt niet eerder verleend dan dat:
  - a. de aanvrager een rapport/advies heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
5. Voor zover de in artikel 20.5, lid 1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
  - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
  - c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
6. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, een provinciaal archeoloog, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk verklaart dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 20.5, lid 5;
7. De in artikel 20.5, lid 1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer:
  - a. de voorgenomen werken, of werkzaamheden de archeologische waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen;
  - b. een negatief advies van de deskundige wordt verleend.

## **20.6 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgermeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:
  - a. de dubbelbestemming archeologisch aandachtsgebied te doen vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
  - b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming archeologisch aandachtsgebied toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt;
  - c. aan gronden met de dubbelbestemming archeologisch aandachtsgebied de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt.
2. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van 20.6, lid 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## **Artikel 21: Leiding- Hoogspanningsverbinding bovengronds**

### **21.1 Bouwvoorschriften**

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

- a. Binnen een afstand van 50 meter ter weerszijden van de op de kaart aangeduide bovengrondse hoogspanningsleiding van 110 kV mag, in afwijking van het bepaalde elders in deze voorschriften, niet worden gebouwd.
- b. Op het tracé van de hoogspanningsleiding mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening worden gebouwd met een maximale hoogte van 50 meter. Daarnaast mogen gebouwen ten dienste van het openbaar nut worden gebouwd, waardoor per gebouw een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> geldt.

### **21.2 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 21.2, lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **21.3 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 21.1, letter a, mits de overige bepalingen van het bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten en burgemeester en wethouders alvorens de vrijstelling te verlenen hierover schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.
2. Indien de waarden belangen als genoemd in artikel 24 onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.

### **21.4 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 22: Zonering Wegverkeerslawaai**

### **22.1 Bouwverbod**

Tussen een op grond van de Wet geluidshinder gezoneerde weg en de door akoestisch onderzoek bepaalde, op de kaart aangegeven zogenaamde 48 dB-lijn (na aftrek als bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidshinder) mogen, in afwijking van elders in deze voorschriften, geen woningen of andere geluidsgevoelige objecten worden gebouwd.

### **22.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 22.1 bedoelde bouwverbod geldt niet:

- a. voor het vernieuwen of veranderen van woningen of andere geluidsgevoelige objecten, alsmede het vergroten van woningen overeenkomstig de voorschriften van dit plan, mits daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind en het aantal woningen niet toeneemt;
- b. indien Burgemeester en Wethouders ten behoeve van de bouw van woningen of andere geluidsgevoelige objecten en hogere grenswaarde hebben vastgesteld;
- c. indien door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat door het treffen van een geluidsreducerende voorziening, zoals de plaatsing van een geluidsscherm of de aanleg van een geluidswal, een situatie kan worden gecreëerd, waardoor de geluidsbelasting op de gevels van de woning of het andere geluidsgevoelige object 48 dB of minder bedraagt;
- d. indien de betreffende woning of het andere geluidsgevoelige object, voorzover gebouwd tussen de gezoneerde weg en de 48 dB-lijn, is voorzien van gevels zonder te openen delen en met een in de NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting op die gevel en 33 dB, met dien verstande dat de betreffende woning of het andere geluidsgevoelige object in deze situatie ten minste één geluidsluwe gevel (geluidsbelasting minder dan 48 dB) dient te hebben;
- e. indien de naar de weg gekeerde gevel van de woning of van het andere geluidsgevoelige object is voorzien van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB en door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond, dat de zij- en achtergevels van dat gebouw geen hogere geluidsbelasting zullen hebben dan 48 dB.

## **Artikel 23: Zonering Hindercirkel bedrijf Heli-Holland Holding B.V.**

### **23.1 Bouwverbod**

Tussen een op de kaart aangebrachte Hindercirkel (geluidcontour) voor het bedrijf Heli-Holland Holding B.V., en het bedrijf Heli-Holland Holding B.V., mogen in afwijking van het bepaalde elders in deze voorschriften, geen woningen of andere geluidgevoelige objecten worden gebouwd.

### **23.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 23.1 bedoelde verbod geldt niet:

- a. voor het vernieuwen of veranderen van woningen of andere geluidgevoelige objecten, alsmede het vergroten van woningen overeenkomstig de voorschriften van dit plan, mits daarbij de afstand tot het bedrijf Heli-Holland Holding B.V. niet wordt verkleind en het aantal woningen niet toeneemt.

### **23.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen door het verwijderen of het wijzigen van de op de plankaart aangegeven hindercirkel (geluidcontour), indien:

- a. de bedrijfsmatige activiteiten van het bedrijf Heli-Holland Holding B.V. ter plaatse zijn beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de betreffende activiteiten op termijn worden voortgezet en / of:
- b. indien uit onderzoek is gebleken dat de hindercirkel (geluidcontour) rond het bedrijf Heli-Holland Holding B.V. is gewijzigd of opgeheven.

## ALGEMENE BEPALINGEN

---

### **Artikel 24: Afwegingscriteria**

**24.1** Bij toepassing van de nadere eisen en/of vrijstelling mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de per onderdeel genoemde criteria:

**a. de woonsituatie:**

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

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

**b. het straat- en bebouwingsbeeld:**

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

1. een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte;
2. de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
3. gevelbeelden;
4. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;
5. de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
6. de hoogtedifferentiatie;
7. een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving (landschappelijke inpassing);
8. de situering van gebouwen op het perceel;
9. de geleiding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter<sup>2</sup> bedraagt.

**c. de verkeersveiligheid:**

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

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

**d. de (sociale) veiligheid:**

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

1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.



**e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding:**

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

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

**f. de milieusituatie:**

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

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

**g. gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen:**

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

**Artikel 25: Anti-dubbeltelbepaling**

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

## **Artikel 26: Algemene gebruiksbepalings**

### **26.1 Gebruiksbepalings ten aanzien van onbebouwde gronden**

1. Het is verboden de gronden, voor zover zij onbebouwd blijven, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 26, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:
  - a. het gebruik van gronden voor een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
  - b. het plaatsen van of geplaatst houden van onderkomens;
  - c. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  - d. het opslaan van gebruiksklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
  - e. het storten, opslaan, opgeslagen houden of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
  - f. het in bedrijf houden van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer;
  - g. het aanleggen van woonschepen voor een permanente ligplaats, of het aanleggen van recreatievaartuigen binnen de bestemming water als bedoeld in artikel 13;
  - h. het in gebruik hebben van het kampeerterein voor kleinschalig kamperen in de periode van 1 november tot en met 14 maart;
  - i. het geplaatst hebben van meer dan 25 kampeermiddelen binnen de bestemming kleinschalig kamperen;
  - j. het aanwezig zijn van kampeermiddelen in de periode van 1 november tot en met 14 maart;
3. Het bepaalde onder artikel 26.1, lid 1 en lid 2 is niet van toepassing op:
  - a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
  - b. opslag in het kader van het normale onderhoud van gronden;

### **26.2 Gebruiksbepalings ten aanzien van bouwwerken**

1. Het is verboden bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 26.2, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:
  - a. het gebruik van de bedrijfswoning, als bedoeld in artikel(en) 5, 6, 7, en 9 als reguliere burgerwoning;
  - b. het gebruik van de horeca- 1 functie dienste van de bestemming, als bedoeld in artikel(en) 7 als een zelfstandige horeca functie;
  - c. het gebruik van woningen als bedoeld in artikel 14 tot en met 19 voor detailhandel of opslagruimte;
  - d. het gebruik van de bebouwing voor inrichting waarvoor het bouwen niet is toegestaan;
  - e. het gebruik van bouwwerken voor een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
  - f. het gebruik van vrijstaande en zelfstandige bijgebouwen voor bewoning;
  - g. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling is verleend.
3. Het bepaalde onder artikel 26.2 is niet van toepassing op:
  - a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
  - b. opslag in het kader van het normale onderhoud van gronden.

### **26.3 Vrijstellingsbepalingen omtrent het gebruik**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 26.1, lid 1 en 2, en artikel 26.2, lid 1 en 2, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **Artikel 27: Algemene Vrijstelling**

1. Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor:
  - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, inhoudsmaten, oppervlakten, afstand tot perceelgrenzen en bebouwingspercentages met maximaal 10%;
  - b. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen, kunstwerken van artistieke aard en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
    1. de goothoogte van een gebouw maximaal 3.00 meter mag bedragen;
    2. de oppervlakte van een gebouw maximaal 25 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 6.00 meter mag bedragen;
  - c. geringe afwijkingen, welke in het belang van zijn een ruimtelijke of technische beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering maximaal 3.00 meter bedraagt;
  - d. het in geringe mate, doch maximaal 5.00 meter 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 blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
  - e. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven van het bouwvlak, maximaal 2.00 meter;
  - f. het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van maximaal 25.00 meter met dien verstande dat:
    1. als gaat om antennes naar het oordeel van burgemeester en wethouders te noodzaak daartoe voldoende is aangetoond.
  - g. het overschrijden van de voorgevel door:
    1. erkers, balkons, luifels en bordessen tot maximaal 1 meter, over de gehele breedte van de voorgevel;
    2. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 meter<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde vrijstelling is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om vrijstelling te verlenen worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de genoemde waarden/belangen onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend;
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorwaarden verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, hiervoor dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

## **OVERGANGS- en SLOTBEPALINGEN**

---

### ***Artikel 28: Strafbepalingen***

Overtreding van het bepaalde in:

artikel 3.5; 3.6; 4.5; 4.6; 5.5; 6.5; 7.5; 8.3; 9.5; 10.5; 11.3; 12.3; 13.3; 14.5; 15.5; 16.5; 17.5; 18.5; 19.6; 20.4; 20.5; en 26 worden aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 29: Overgangsbepalingen**

### **29.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

1. Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, in uitvoering zijn dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen voor dat deel wat afwijkt en mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 12 maanden na het tenietgaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 29.1 lid 1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat éénmalige vergroting van de inhoud van in lid 1 toegelaten bouwwerken met maximaal 10%.
3. Artikel 29.1, lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die, weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch illegaal tot stand zijn gekomen onder de werking van het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **29.2 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik**

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestond en in strijd is met het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander strijdig gebruik als daardoor de strijdigheid naar de aard en omvang wordt verkleind;
2. Indien het ten tijde van de inwerkingtreding van het plan bestaande gebruik langer dan 1 jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik te hervatten;
3. Artikel 29.2, lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 30: Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

"Voorschriften bestemmingsplan Emmer-Erfscheidenveen "

Vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van 30 oktober 2008.

de griffier,



H.D. Werkman,

de voorzitter,



C. Bijl.



**Bijlage 1: Staat van inrichtingen Emmer-  
Erfcheidenveen**





5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1
5153.4	4	zand en grind:								
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1
5155.2		Grth in kunststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2
5162	0	Grth in machines en apparaten:								
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1
60	-	- VERVOER OVER LAND								
6022		Taxibedrijven								
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1
63	-	-	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1 B
63	-	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6321	1	Autoparkeerreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1 L
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1
634		Expeditieus, cargooots (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1
65, 66, 67	-	-								
65, 66, 67	-	- FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN								
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1
70	-	-								
70	-	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED								
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1
71	-	-								
71	-	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2
72	-	-								
72	-	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE-TECHNOLOGIE								
72	A	Computerservice- en informatie-technologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1
73	-	-								
73	-	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1
74	-	-								
74	-	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1

7481.3	Foto- en filmontwikkecentrales	10	0	0	30	10	30	2	2	1	1	1	1
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	0	10	0	10	1	1	2	P	1	1
	OVERIGE												
	bed and breakfast-bedrijf	0	0	0	10	0	10	1	1				
	opslag 2de hands goederen en materialen voor zover n.e.g.	0	0	0	10	0	10	1	1				
	caravanstalling	10	0	0	30	0	30	2	2				