

BESTEMMINGSPLAN

Nieuw- Schoonebeek

Toelichting

Kaartnummer: 05.028A ,
05.028B,
05.028C,
05.028D

Vastgesteld d.d.: 30 oktober 2008,
RA 08.0099

Goedgekeurd d.d.:

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan “Nieuw- Schoonebeek”, tekeningnummer 05.028, regelende de bestemming en het gebruik van de gronden gelegen van de kern Nieuw- Schoonebeek.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Huidige planologische regelingen	6
1.4	Opzet bestemmingsplan	7
2	Ontstaansgeschiedenis	8
2.1	Ontstaan	8
2.2	Economische situatie	9
2.3	Monumenten	11
3	Beleid	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.5	Conclusie	18
4	Toetsen	19
4.1	Archeologische toets	19
4.1.1	Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)	19
4.1.2	Nota Belvédère	20
4.1.3	Archeologische verwachtingswaarde	21
4.1.4	Archeologische Monumenten Kaart	21
4.2	Externe veiligheid	21
4.2.1	Algemeen	21
4.2.2	Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)	22
4.2.3	Route gevaarlijke stoffen	22
4.2.4	Bereikbaarheid	22
4.2.5	Bluswatervoorziening	23
4.2.6	Repressieve dekking	23
4.2.7	Waarschuwings- en alarmeringsstelsel (WAS)	23
4.2.8	Hogedruk aardgasleidingen	24
4.3	Milieutoets	25
4.3.1	Bodem	25
4.3.2	Geluid	26
4.3.3	Lucht	28
4.4	Natuurtoets	29
4.4.1	Natuur en landschap, Flora en fauna	29

4.5	Watertoets	30
4.5.1	Waterbeleid	30
4.5.2	Stroomgebiedsvisie	31
4.5.3	Waterschap Velt en Vecht	32
4.5.4	Gemeentelijk waterplan	33
4.5.5	Grondwaterbeschermingsgebied	33
4.5.6	Ontwateringsdiepte	33
4.5.7	Riolering	34
4.5.8	Waterhuishouding	34
5	Stedenbouwkundige structuur	35
5.1	Hoofdstructuur	35
5.1.1	Ontwikkeling Nieuw- Schoonebeek	35
5.1.2	Toekomstige uitbreiding	37
5.2	Verkeersstructuur	38
5.2.1	Verkeersintensiteiten	38
5.3	Groenstructuur	39
5.3.1	Verbindingszone	39
5.3.2	Ligging in het landschap	39
5.3.3	Hoofdgroenstructuur	40
5.3.4	Groenelementen	41
5.4	Bevolkingsstructuur	41
5.4.1	Bevolking	41
5.4.2	Woningvoorraad	42
6	Juridische toelichting op het bestemmingsplan	44
6.1	Plantoelichting	44
6.2	Plankaart	45
6.3	Voorschriften	46
6.4	Artikelgewijze toelichting	47
7	Maatschappelijke haalbaarheid en economische uitvoerbaarheid	58
7.1	Vooroverleg ex. artikel 10 Bro	58
7.2	Economische uitvoerbaarheid	58

VOORSCHRIFTEN

BIJLAGE: NOTA VAN BEANTWOORDING

1 Inleiding

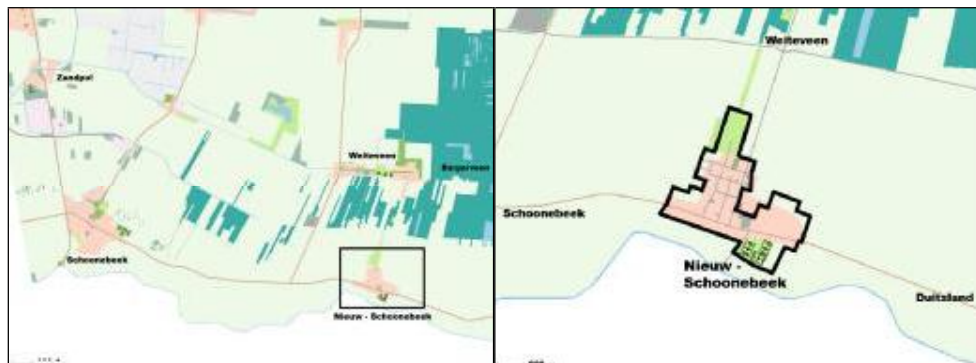
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

In het kader van de wettelijke plicht om oude bestemmingsregelingen te herzien, is voor het dorp Nieuw-Schoonebeek een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft in de eerste plaats tot doel de bestaande situatie planologisch opnieuw vast te leggen.

Daarnaast zijn, vanuit het streven van de landelijke overheid naar het verminderen van de regeldruk en de administratieve lastendruk, de oude bestemmingsplannen nadrukkelijk bekeken op onduidelijke en onnodige bestemmingsregelingen. Hierdoor is het voorliggende bestemmingsplan eenvoudiger en beter leesbaar geworden en sluit daarmee aan bij de doelstelling van deregulering.

1.2 Ligging plangebied

Nieuw-Schoonebeek is gelegen in de zuidoosthoek van de gemeente Emmen. Het dorp ligt aan de Europaweg. Deze weg geeft het dorp een directe verbinding met Schoonebeek en Coevorden aan de westzijde en een verbinding met Duitsland aan de oostzijde. Tevens bestaat er een goede verbinding met Weiteveen (Kerkenweg).



Figuur 1-1: De ligging van Nieuw- Schoonebeek in de gemeente Emmen

In directe omgeving van ligt het hoogveengebied Bargerveen aan de noordzijde en het beekdal van het Schoonebeekerdiep aan de zuidzijde. Buiten de geconcentreerde kern bevindt zich aan weerszijden van de Europaweg bebouwing. Deze bestaat overwegend uit vrijstaande woningen en boerderijen.

Bij het bepalen van de grens van het plangebied is zoveel mogelijk de overgang tussen de kern (vrijwel aaneengesloten bebouwing) en het buitengebied (dun bebouwd, landelijk-agrarisch gebied) in acht genomen.

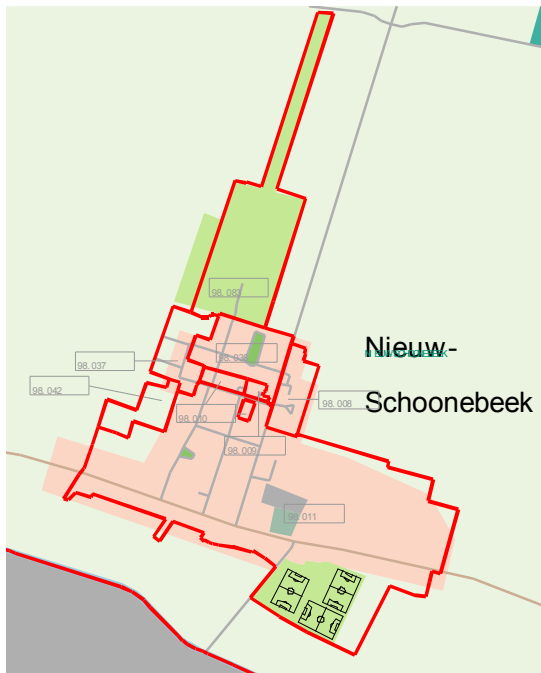
1.3 *Huidige planologische regelingen*

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van de volgende bestemmingsplannen:

- “Nieuw-Schoonebeek, dorp”, vastgesteld op 1 april 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 30 mei 1972 (kaartnummer 98.011);
- “Nieuw-Schoonebeek, 1^e uitwerking Noord-Carboonlaan”, vastgesteld op 20 augustus 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 28 november 1975 (kaartnummer 98.010);
- “Nieuw-Schoonebeek, 2^e uitwerking Noord-Carboonlaan”, vastgesteld op 17 december 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 15 maart 1977 (kaartnummer 98.009);
- “Nieuw-Schoonebeek, Kerkenweg-oost”, vastgesteld op 18 december 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 2 juni 1981 (kaartnummer 98.008);
- “Nieuw-Schoonebeek, Kerkenweg-west fase II”, vastgesteld op 20 december 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 26 februari 1991 (kaartnummer 98.036);
- “Nieuw-Schoonebeek, Kerkenweg-west fase III”, vastgesteld op 20 november 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 20 december 1994 (kaartnummer 98.037);

Gedeeltelijk worden herzien de bestemmingsplannen:

- “Nieuw-Schoonebeek, dorpsbos”, vastgesteld op 16 december 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 8 februari 1994 (kaartnummer 98.083);
- “Buitengebied gemeente Schoonebeek”, vastgesteld op 22 augustus 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 15 april 1997 (kaartnummer 98.001);
- “Partiële herziening van de voorschriften van diverse bestemmingsplannen van de gemeente Emmen ten aanzien van prostitutie- en escortbedrijven”, vastgesteld op 29 maart 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 12 juni 2001.



Figuur 1-2: Huidige planologische regelingen: indicatie van de ligging van diverse bestemmingsplangebieden met het bijbehorende plankaartnummer

1.4 *Opzet bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de voorschriften, de plankaart met kaartnummer 05.028 en de nota van beantwoording.

De toelichting gaat in op de achtergronden van het plan en het plangebied. In de toelichting worden de overwegingen weergegeven die gemaakt zijn bij de totstandkoming van het plan.

De voorschriften zijn een juridische vertaling van de in de toelichting bedreven visie voor Nieuw- Schoonebeek. De voorschriften gelden voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen. De voorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan zijn eenvoudig te begrijpen en voorzien binnen de meeste bestemmingen enige uitbreidingsmogelijkheden aan de burger om bijvoorbeeld aan het wooncomfort wensen te kunnen voldoen.

Daarnaast worden in de nota van beantwoording diverse documenten als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd, zoals reacties uit het vooroverleg, zienswijzen, onderzoeksrapport (bijvoorbeeld voor watertoets, luchtkwaliteit, en archeologie), publicaties en besluiten.

2 *Ontstaansgeschiedenis*

2.1 *Ontstaan*

Nieuw-Schoonebeek is ontstaan op de rand van het beekdal van het Schoonebeekerdiep en het hoogveencomplex Bargerveen.

Aan het eind van de 18e eeuw was het dorp Schoonebeek een welvarende agrarische nederzetting. De boeren uit het dorp lieten het vee grazen in de kilometers lange en brede groenlanden in het beekdal van het Schoonebeekerdiep tot aan (en over) de Duitse grens. Ook Duitse boeren maakten gebruik van deze gronden als weilenden voor hun vee.

Qua bebouwing stonden er in deze periode slechts her en der verspreide boeën. Dit waren ver van de boerderijen van de Schoonebeeker en Duitse boeren gelegen stallen. In deze stallen werd van voorjaar tot najaar het vee gestald, onder toezicht van een boeher. Een landsgrens binnen het omvangrijke met gras begroeide beekdal tussen Nederland en Duitsland was moeilijk te herkennen. Er was voldoende weidegrond voor al het vee zodat het gezamenlijke gebruik niet tot conflicten leidde.

Niet veel later gaf de toenmalige bisschop van Munster opdracht het unieke groene gebied aan Duitse zijde te koloniseren. Boeren zouden het vruchtbare land moeten gaan bewonen en ontginnen. Vervolgens vestigden zich de eerste kolonisten. Zo ontstonden de dorpen Heseperwist en Rühlertwist. De bewoners van deze dorpen legden akkers aan en verbouwden boekweit, aardappelen en rogge. Van gezamenlijk gebruik van het Duitse deel van de groenlanden was vanaf deze periode geen sprake meer.

Om hun akkers droog te houden leidden de Duitse boeren het overtollige water uit het moerassige land via greppels en sloten naar het westen. Dit had als gevolg dat de Schoonebeeker groenlanden steeds drassiger werden. Hiertegen werd niet ingegrepen, de Nederlandse gezagvoerders hadden geen bezwaar tegen de komst van een dergelijke verdedigingsgordel.

Ook kregen de boeren uit Schoonebeek in deze periode te maken met stijgende graan- en pachtprizen. Uiteindelijk konden ze niet veel meer dan hun boeën en rechten op het weidegebied verkopen aan de inmiddels in omvang toenemende Duitse kolonisten uit Heseperwist en Rühlertwist. De gronden werden verkocht per strook van 200 meter breed en ongeveer 3000 meter lang.

Zo breidde de invloed van de Duitse boeren zich steeds verder uit in westelijke richting. In 1805 vestigt de eerste Duitse boer zich op Nederlands grondgebied. Langzamerhand volgen er meer kolonisten die zich vestigen in de braakliggende gronden. Soms vonden ze onderdak in een leegstaande boe.

Wanneer de oppervlakte van een perceel de boer te groot werd verkocht hij de helft aan een andere boer, die soms na verloop van tijd weer hetzelfde deed. Ook werden er kaveldelingen gemaakt op basis van het toenmalige geldende erfrecht.

De breedte van het erf diende als uitgangspunt voor verdere ontginning van het achtergelegen veen. Loodrecht op de bewoningsas werden de grenzen van de bedrijfskavels en ontwateringsloten getrokken. Een belangrijk principe bij deze ontginningswijze was het "recht van opstrek". Dit recht hield in dat iedere eigenaar het hoogveen binnen zijn opstrek en binnen de grenzen van het dorp kon ontwateren en aanmaken tot akkerbouwland. Uiteindelijk ontstonden er op deze manier langgerekte percelen noordwaarts de venen in. Dit type landschap wordt het "slagenlandschap" genoemd. Overigens was het recht van opstrek bij Nieuw-Schoonebeek alleen van toepassing op het veengebied. De groenlanden in het beekdal van het Schoonebeekerdiep kregen een meer onregelmatige verkaveling.

De nieuwe kolonie heette al snel Nieuw-Schoonebeek, ter onderscheiding van (Oud-) Schoonebeek.

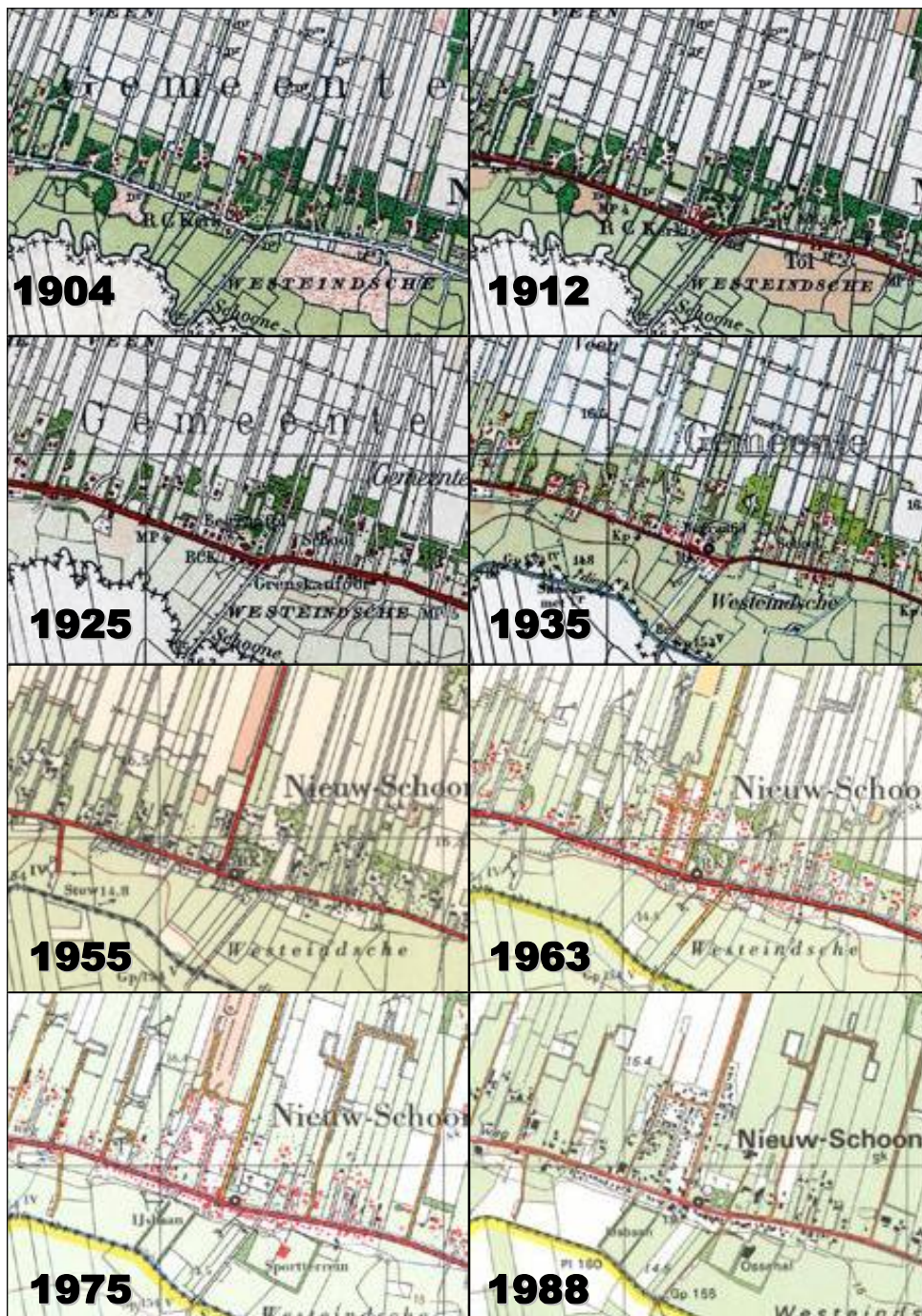
2.2 *Economische situatie*

De gemeente Schoonebeek had tot de eerste decennia van de 20e eeuw nog duidelijk een agrarisch karakter. In de veelal gemengde bedrijven verbouwde men voornamelijk rogge, haver en veenboekweit. De meeste producten waren voor eigen consumptie. De veestapel bestond uit paarden, koeien, schapen en varkens. Na verloop van tijd ontstonden er landbouwverenigingen en zuivelfabriekjes.

De tweede bron van werkgelegenheid in deze periode was de vervening. Het merendeel van de veenarbeiders in de gemeente werkte in de Emmense venen. In de gemeente Schoonebeek zelf bleef de vervening kleinschalig. Er werd hoofdzakelijk turf gewonnen voor eigen gebruik.

De economische crisis uit de jaren '20 en '30 zorgde voor grote werkloosheid in de veengebieden. De gemeente Schoonebeek kreeg te maken met vele werkloze inwoners. Omstreeks 1940 vertoonde de gemeente Schoonebeek het beeld van een stilstaande samenleving. De agrarische gemeenschap werd beperkt door een versnipperde bedrijfsstructuur en de vervening kon geen nieuwe economische impuls geven.

In 1945 kwam de economische modernisering van de regio goed op gang. Een zeer belangrijke impuls was de industrialisatie, vooral in de vorm van oliewinning. Tijdens de oorlog werd er olie aangetroffen onder Schoonebeek. Door de komst van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) in de gemeente Schoonebeek en de enorme toestroom van migranten die gingen werken voor de NAM, moesten er dringend woningen gebouwd worden.



Figuur 2-1: historische situatie: topografische kaarten
(copyright: Topografische dienst, Emmen)

Een tweede belangrijke ontwikkeling in deze periode was de modernisering van de agrarische sector. Hierdoor liep de werkgelegenheid terug. Ook in het veen was er een sterke afname van de werkgelegenheid. Veel werklozen konden aan het werk binnen de olie-industrie.

Tot 1950 had de gemeente financiële problemen. Deze problemen werden opgelost toen bleek dat de opkomende olie-industrie de gemeente een bijzondere ondernemingsbelasting verschuldigd was. De hoogte van dit bedrag varieerde per jaar, maar was zo hoog dat de gemeente in staat was haar opgelopen achterstand op allerlei terreinen in te halen. Zo werden er nieuwe wegen aangelegd en bestaande wegen vernieuwd. Hierdoor werden de plaatsen in de omringende gemeenten beter bereikbaar. Ook werden openbare voorzieningen als elektriciteit en waterleidingen uitgebreid.

Na het verbeteren van de basisvoorzieningen werden meerdere projecten gerealiseerd. Er werden meer nieuwe woningen gebouwd en bijna alle scholen werden vernieuwd. Ten noorden van Schoonebeek werd het industrieterrein de Vierslagen aangelegd. In dezelfde periode werd ook de oliespoorlijn van Nieuw-Amsterdam naar Schoonebeek gerealiseerd.

De financieel rooskleurige positie van de gemeente Schoonebeek verslechterde aan het eind van de jaren 60. Reden hiervoor waren de verminderde olie-inkomsten. Maatregelen van de rijksoverheid bepaalden dat de olie-industrie hun jaarlijkse bijdrage aan de gemeente mocht afbouwen. De vaste lasten op de bijzonder hoge gemeentelijke investeringen van de laatste jaren drukten opeens erg zwaar op de begroting. De opgebouwde reserves raakten snel uitgeput. Vanaf 1971 stond de gemeente Schoonebeek enige jaren onder curatele van de rijksoverheid. Nog in hetzelfde decennium is de financiële situatie weer verbeterd. De rijke jaren waren echter voorbij. Ondanks de financieel onevenwichtige ontwikkelingen had de gemeente Schoonebeek inmiddels wel haar achterstand op veel andere Drentse gemeenten ingelopen.

2.3 *Monumenten*

Op grond van de Monumentenwet 1988 kan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (OCW) panden aanwijzen als beschermd rijksmonument. In Nieuw-Schoonebeek zijn geen rijksmonumenten aanwezig en ook geen (potentiële) gemeentelijke monumenten.

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 wat gekoppeld is aan de toetsen met betrekking op archeologie, externe veiligheid, milieu, natuur en water is opgenomen in hoofdstuk 5.

3.2 Rijksbeleid

Ruimtelijk beleid

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 de 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 de 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.

Verkeersbeleid

De Nota Mobiliteit maakt deel uit van de Nota Ruimte. De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeer- 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.

Groenbeleid

In april 2004 is de Agenda Vitaal Platteland uitgekomen. 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).

3.3 *Provinciaal beleid*

Ruimtelijk beleid

Het Provinciaal Omgevingsplan (POP II), vastgesteld door Provinciale Staten van Drenthe op 7 juli 2004, introduceert de 'sturing op grondslagen' als kaderstellend uitgangspunt in het provinciaal beleid en de beoordeling van gemeentelijke plannen door de provincie. In totaal benoemt men 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 dan 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 als 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 kernuitbreiding aan te willen geven, maar met de contourlijnen wel te bepalen welke gebieden van bebouwing gevrijwaard dienen te blijven vanwege (o.a.) de aanwezigheid van hoge natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden, of van waterwingebieden.

In het POP II is ten zuiden van Nieuw-Schoonebeek een rode contourlijn aangegeven. Dit gebied, het stroomdal van het Schoonebeekerdiep, dient vooral vanwege het risico op wateroverlast, gevrijwaard van bebouwing te blijven. Ook cultuurhistorische en landschappelijke redenen spelen hier een rol.

Landelijk gebied

Het POP II hanteert een zonering van functies voor het landelijk gebied. Per zone heeft over het algemeen één functie primaat, hoewel er ook sprake kan zijn van een evenwicht tussen meerdere functies. Het buitengebied dat Nieuw-Schoonebeek omringt behoort tot zone II. Zone II is bedoeld voor het uitoefenen van grondgebonden landbouw, recreatief medegebruik en 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.

Volkhuysvestingsbeleid

In het POP II staat de voorgestane kernenstructuur centraal. Hierbij worden de in Drenthe gelegen dorpen en steden verdeeld in vier typen kernen. Nieuw-Schoonebeek behoort binnen de Drentse kernenstructuur tot de kleine kernen.

Kleine kernen hebben 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 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.

Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben kleine kernen zoals Nieuw-Schoonebeek 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 kernen worden gevestigd.

3.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk / economisch beleid: Strategienota

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. 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 voorzieningniveau. Anderzijds draagt het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving ook weer bij aan het ontwikkelen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

De ruimtelijke doorvertaling van de in de Strategienota gemaakte strategische keuzen zal plaats moeten vinden in het nieuw op te stellen "Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef". De Gemeente Emmen werkt hier momenteel aan. De structuurvisie heeft op het moment van schrijven van dit bestemmingsplan de status van een voorontwerp.

Verkeersbeleid

De gemeente Emmen ondersteunt, net als bijna alle andere wegbeheerders van Nederland, de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Dit is bekrachtigd door een landelijk convenant te ondertekenen. 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 ook onzeker gedrag te voorkomen.

Milieubeleid

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 onderhavig bestemmingsplan.

Recreatiebeleid

In juni 2007 is de kadernota Kampeerbeleid gemeente Emmen opgesteld. Deze kadernota geeft aan hoe de gemeente Emmen aan zijn eigen kampeerbeleid invulling geeft na intrekking van de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR). De

kadernota vormt de basis voor het formuleren van voorwaarden en voorschriften binnen relevante bestemmingsplannen en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Als uitwerking op de kadernota Kampeerbeleid is de gemeente Emmen bezig met het opstellen van het facetbestemmingsplan kleinschalig kamperen gemeente Emmen. In dit facetbestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ten gunste van kleinschalig kamperen.

Kleinschalig kamperen is ontstaan als ‘kamperen bij de boer’, en roept bij velen nog steeds dergelijke associaties op. De praktijk is echter dat door de ontwikkelingen binnen de landbouwsector, de afname van het aantal agrariërs en de veranderingen in het grondgebruik juist ook bij niet-agrariërs de behoefte aan het kunnen aanbieden van kleinschalig kamperen groeit. Bovenstaande ontwikkelingen waren aanleiding om als het gaat om kleinschalig kamperen geen onderscheid te maken tussen “kamperen bij de boer” of “kamperen bij de burger. Voor kleinschalig kamperen wordt een seizoen van 15 maart t/m 31 oktober aangehouden. Dit sluit aan op de aard van kleinschalig kamperen als vorm van nevenactiviteit. Ook in landschappelijk opzicht onderscheiden terreinen voor kleinschalig kamperen zich op deze manier duidelijk van de reguliere terreinen.

De bepaling uit het facetbestemmingsplan zijn één op één opgenomen in het voorliggend bestemmingsplan Nieuw - Schoonebeek.

Woonbeleid

In het in 2002 vastgestelde “Woonplan Emmen 2020” is het woonbeleid voor de gemeente Emmen vastgelegd. Dit beleidsplan is de uitwerking van de “Strategienota Emmen 2020”, waarin in grote lijnen de ambities van de gemeente Emmen zijn vastgelegd onder andere voor wat betreft het thema “Wonen”.

Het Woonplan bevat een totaalprogramma uitbreiding, inbreiding en herstructurering, dat is opgesteld op basis van een gemeentebrede kwantitatieve en kwalitatieve behoefteberekening en is uitgewerkt tot op het niveau van de afzonderlijke kernen en grote wijken binnen de gemeente, waaronder de kleine kern Nieuw- Schoonebeek. Het woonplan is recentelijk geactualiseerd.¹

Beleidsnotitie “Bouwen in de linten”

Op 7 juli 2005 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” vastgesteld. 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.

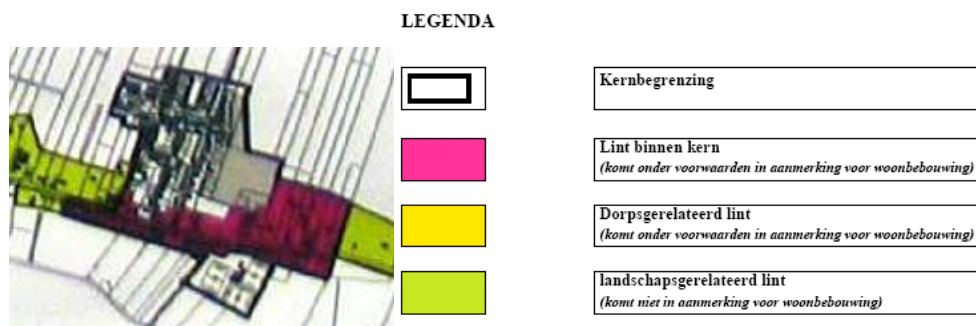
¹ Actualisatie Woonplan Emmen 2020, vastgesteld april 2007

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

De beleidsnotitie verwoordt ook de ruimtelijke criteria. 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 vertaald in een kaart (“Kaart 2”), waarvan een uitsnede van “Nieuw-Schoonebeek” in onderstaande figuur is 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”. Rondom Nieuw-Schoonebeek is alleen sprake van landschapsgelateerde linten.

Landschapsgelateerde linten

De delen van de linten, die onlosmakelijk met het landschap zijn verbonden, worden “landschapsgelateerde linten” genoemd. De toevoeging van woonbebouwing hierbinnen werkt verstorend 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. Het incidenteel toevoegen van woningen binnen deze gebieden, volgens de algemene verkavelingstructuur 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.

3.5 *Conclusie*

Het rijksbeleid werkt nauwelijks rechtstreeks door in het plangebied. Wel werkt het rijksbeleid 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 vooral het genoemde gemeentelijk en het provinciaal beleid van belang.

4 Toetsen

4.1 *Archeologische toets*

4.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit verdrag ondertekend en de Eerste en Tweede Kamer hebben het verdrag goedgekeurd in 1998. Het doel van de regelgeving 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. Op 1 september 2007 is de wet (grotendeels) in werking getreden. Hierdoor heeft de bescherming van het archeologische erfgoed een wettelijke basis gekregen.

De Wamz verplicht ontwikkelaars en gemeenten om archeologisch onderzoek uit te laten voeren bij bodemversturende activiteiten. Deze verplichting geldt o.a. voor bouwen en het anderszins uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestemmingsplannen of het kader van vrijstellingen. De wet verplicht daarnaast gemeenten, als deze een bestemmingsplan opstellen, 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 vrijstellingsbeleid 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 meter² opgenomen.

Provinciaal archeologisch beleid

Inmiddels heeft de provincie Drenthe nieuw aanvullend archeologiebeleid opgesteld. Op grond van inhoudelijke overwegingen en het oordeel van experts hanteert de provincie Drenthe een vrijstellingsmogelijkheid van 500 meter². Daarbij dienen de volgende uitgangspunten te worden 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 deeltwerkingen;
- De vrijstelling geldt voor gebieden met een lage (alleen beekdalen), middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals aangegeven op de IKAW, tenzij binnen een afstand van 50 meter 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 meter² mogelijk.

Archeologisch 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 onderbouwd archeologiebeleid heeft vastgesteld, is het provinciaal beleid van toepassing en verwoord in de voorschriften.

4.1.2 Nota Belvédère

De Nota Belvédère (1999) geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. In het kader van de Nota Belvédère is een selectie gepleegd van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland. Deze gebieden en steden worden gekenmerkt door het feit dat er naar verhouding tot andere gebieden en steden veel cultuurhistorische waarden in onderlinge samenhang en/of waarden van bijzondere betekenis aanwezig zijn.

Het gebied Schoonebeek – Bargerveen is in de Nota aangemerkt als een Belvédèregebied. De redenen hiervoor zijn gelegen in de variatie in (cultuur)landschappen, die bijzonder zeldzaam zijn. Voor het gebied wordt een aantal fysieke dragers benoemd. Hiervan zijn de volgende relevant voor het plangebied en de directe omgeving:

- De verschillende stadia van hoogveenontginning die in samenhang in een gave samenhang in het gebied voorkomen;
- De landschapsopbouw en het karakter van de randveenontginning van Schoonebeek en Nieuw-Schoonebeek met:
 - Strokenverkaveling loodrecht op de rand van het veen en het beekdal;
 - Kleinschalige afwisseling met singels, houtwallen en bosstroken in de richting van de strokenverkaveling;
 - Lintvormige bebouwingsstructuur;
 - Verschil in gebruik tussen voorkant (intensief) en achterkant van de ontginning.
- Het visueel open beekdal van het Schoonebeekerdiep.

De in de Nota voorgestelde beleidsstrategie richt zich op enerzijds op het instandhouden van de cultuurhistorische identiteit en de hiervoor relevante fysieke dragers door middel van streek- en bestemmingsplannen en anderzijds door ontwikkeling hiervan door aan te sluiten bij bestaande initiatieven, in het bijzonder waterbeheersing, landinrichting, integrale regiovisie (onder andere recreatie), natuurontwikkeling en natuurbeheer. Voor het landelijk gebied rondom Nieuw-Schoonebeek geldt dat de nadruk ligt op het beschermen van de hoofdstructuren.

Daarnaast is de omgeving van Nieuw-Schoonebeek aangemerkt als wegdorp van de randveenontginning met een 'middelste cultuurhistorische gaafheid'. Het provinciale beleid is gericht op handhaving en waar mogelijk en zinvol, op herstel en/of versterking van de nu nog aanwezige cultuurhistorische waarden en gebouwen.

4.1.3 Archeologische verwachtingswaarde

Op de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) van de Rijksdienst van het Oudheidkundig Bodemonderzoek wordt het plangebied deels aangemerkt als een gebied met een middelhoge archeologische trefkans en deels als gebied met een lage trefkans.

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen heeft de gemeente Emmen het onderzoek- en adviesbureau "de Steekproef" gevraagd om een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren. In 2005 is het onderzoek uitgevoerd conform de in het handboek kwaliteitsnorm Nederlandsche Archeologie (KNA-2) beschreven procedure (rapportnummer 2005 6/3).

De conclusie uit het rapport is, dat Nieuw-Schoonebeek in het geheel gelegen is binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Wanneer bodemingrepen plaatsvinden binnen het gebied met een middelhoge archeologische trefkans is het noodzakelijk dat door de veroorzaker een inventariserend archeologisch veldonderzoek wordt uitgevoerd. Dit onderzoek kan aangeven of het gebied vrij van archeologie is of dat er waarden zijn waarmee rekening dient gehouden te worden. Van deze verplichting kan worden afgeweken indien uit ingewonnen advies van de provinciaal-, gemeentelijk- of anders terzake deskundige archeoloog blijkt dat onderzoek onnodig is.

Naar aanleiding van dit onderzoek is op basis van het huidige en historische landgebruik en de bekende archeologische waarden een gespecificeerde IKAW voor het plangebied opgesteld. Op deze gespecificeerde IKAW is het gehele plangebied aangewezen als een gebied met een middelhoge trefkans op archeologische waarden.

4.1.4 Archeologische Monumenten Kaart

Er bevinden zich in het plangebied van Nieuw-Schoonebeek (ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan) geen archeologische monumenten

4.2 *Externe veiligheid*

4.2.1 Algemeen

Omdat externe veiligheid een belangrijke voorwaarde is voor een aangename woon-, werk- en leefomgeving, is vanuit de brandweer richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van (de gebouwen in) Nieuw- Schoonebeek. Hierbij is getoetst aan bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid,

bereikbaarheid, bluswatervoorziening, repressieve dekking en alarmsystemen welke onderdeel zijn van de veiligheidsketen. Zodra plannen ontwikkeld worden dient de brandweer in een vroeg stadium bij de plannen betrokken te worden om op basis van het beoogde veiligheidsniveau uit te kunnen brengen. Daarbij kan, in aanvulling op de eisen van het bouwbesluit, ook voor aanvullende brandpreventieve maatregelen gekozen worden, denk bijvoorbeeld aan rookmelders, vluchtwegen, extra brandwerendheden, brandveiligheidsinstallaties en doormeldingen naar de alarmcentrale te Assen.

4.2.2 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

In 2004 is het besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van kracht geworden. Bestemmingsplannen zullen hieraan getoetst dienen te worden. 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.

In april 2004 heeft onderzoeksbureau Det Norske Veritas een onderzoek uitgevoerd om de fysieke veiligheidssituatie in de gemeente Emmen in kaart te brengen. Met betrekking tot Nieuw-Schoonebeek worden er geen instellingen c.q. bedrijven genoemd die onder het BEVI vallen. Tevens zijn bij de Gemeente Emmen geen hogedrukaardgastransportleidingen bekend in het plangebied van Nieuw- Schoonebeek. Het is overigens wel bekend dat leidingen van de NAM in en dicht bij het plangebied aanwezig zijn. Na telefonisch contact met de NAM, 18 juli 2006, is gebleken dat deze leidingen allen buiten gebruik zijn. Indien de NAM in de toekomst deze weer in gebruik wil nemen dienen eerst nadere gegevens aangeleverd te worden in hoeverre dit de veiligheid van het gebied aantast.

4.2.3 Route gevaarlijke stoffen

Er voert een hoofdweg (N863, Europaweg) door Nieuw- Schoonebeek vanaf Coevorden via Schoonebeek richting Meppen. Over deze weg kan transport van gevaarlijke stoffen plaats vinden. Met de vuistregels uit de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen kan worden geconcludeerd dat de intensiteit van het (bulk)vervoer dusdanig laag is dat de weg geen overschrijding van de norm kent. Het Plaatsgebonden Risico is dus kleiner dan 10-6. Daarnaast is deze weg niet officieel benoemd en niet met verkeersborden aangeduid.

4.2.4 Bereikbaarheid

Indien er calamiteiten plaatsvinden, is het van belang dat hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen en zonder beperkingen hulp kunnen verlenen. Alle objecten binnen het plangebied dienen via twee onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn voor hulpverleningsdiensten. Tijdens een incident waarbij rookontwikkeling plaats vindt, dient het incident namelijk bovenwinds benadert te kunnen worden.

Deze eis geldt ook tijdens de bouwfasen. Wegmeubilair bedoeld om de toegankelijkheid te verminderen c.q. het verkeer te vertragen mag er niet toe

leiden dat een brandweervoertuig meer dan een minuut vertraging per 500 meter ploopt. 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. Het is wenselijk om doodlopende wegen in de toekomst zo veel mogelijk te vermijden of om te bouwen zodat, alle objecten binnen het plan via twee onafhankelijke wegen te bereiken zijn.

Voor het gebied Nieuw-Schoonebeek kan worden gesteld dat het gebied voldoet aan de eisen omtrent bereikbaarheid.

4.2.5 Bluswatervoorziening

De aanwezigheid, capaciteit en de bereikbaarheid van het bluswater dient gegarandeerd te zijn, zodat een snelle en doeltreffende inzet door de brandweer mogelijk is. In Nieuw-Schoonebeek bevinden zich tal van brandkranen met een onderliggende afstand van 80 tot en met 200 meter. Het is wenselijk om bij bebouwing om de 80 meter een brandkraan te positioneren om de primaire bluswatervoorziening op een goed niveau te brengen.

Tertiaire bluswatervoorziening is gegarandeerd door de aanwezig van het Schoonebeekerdiep

4.2.6 Repressieve dekking

Om ervoor te zorgen dat de brandweer bij bouwwerken, en vooral kwetsbare, binnen een bepaalde opkomsttijd arriveert, is het wenselijk van te voren te bepalen welke “grenzen” aangehouden dienen te worden. Om de doeltreffendheid en doelmatigheid van de brandweer voor een bepaald gebied te kunnen bepalen wordt gebruik gemaakt van de handleiding brandweezorg. Er wordt getracht om met de opkomsttijd van brandweervoertuigen in overeenstemming te brengen 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 de kernen een opkomsttijd van 10 minuten.

Op basis van een globale berekening met de huidige gegevens kan geschat worden dat de gehanteerde zorgnorm niet gehaald wordt. Geadviseerd wordt om in de toekomst goede afwegingen te maken ten aanzien van nieuwe snelheidsbeperkende maatregelen. Ontwikkelingen in het wegennet dienen in nader overleg met de brandweer te geschieden.

4.2.7 Waarschuwings- en alarmeringsstelsel (WAS)

Op grond van de Brandweerswet 1985 is de regionale brandweer, in geval van calamiteit, verantwoordelijk voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking door middel van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem. De sirenes zijn zodanig gepositioneerd dat een optimale dekking gerealiseerd is binnen de gemeente.

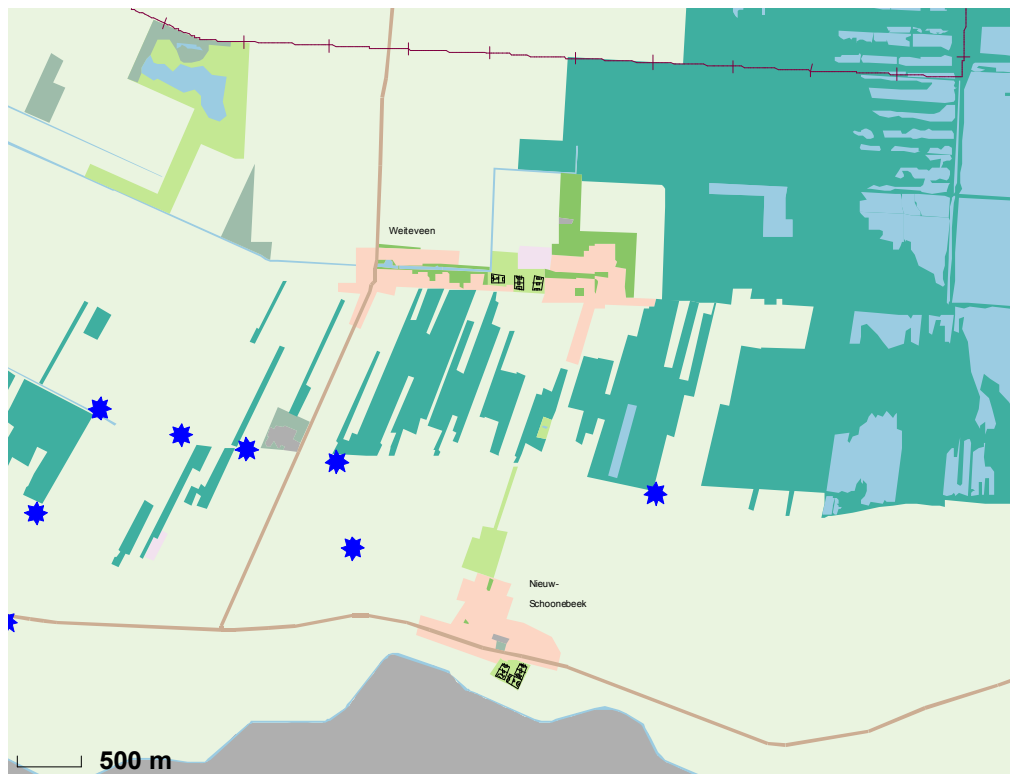
In het plangebied is één sirene geplaatst, waarmee wordt voldoen aan de inrichtingseisen.

4.2.8 Hogedruk aardgasleidingen

Bij de Gemeente Emmen zijn geen hogedruk aardgastransportleidingen bekend in het plangebied van Nieuw- Schoonebeek. Wel is bekend dat er leidingen van de NAM in / om het kaderstellende gebied aanwezig zijn. Deze zijn in het verleden gebruikt bij de winning van aardolie. Na telefonisch contact met de NAM te Assen, 18 juli 2006, is gebleken dat deze leidingen allen buiten gebruik zijn. Indien de NAM deze in de toekomst weer in gebruik wil nemen danwel nieuwe leidingen gaat realiseren dienen nadere gegevens aangeleverd te worden in hoeverre dit de veiligheid van het gebied aantast. Risicocontouren zullen dan vooral het aspect worden waarnaar gekeken dient te worden. Overige nieuwe risicovolle activiteiten worden eveneens bij de milieuvergunningverlening beoordeeld op de nieuwe regelgeving.

In hoeverre de leidingen werkelijk opnieuw in gebruik worden genomen danwel nieuwe leidingen gerealiseerd gaan worden is onduidelijk. Op dit moment treft de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) voorbereidingen om de oliewinning te hervatten in het westelijk deel van het olieveld, rondom Schoonebeek.

Er zijn op dit moment geen plannen bekend van hernieuwde oliewinning in het oostelijk deel van het olieveld waar ook Nieuw-Schoonebeek deel van uitmaakt. Maar men dient er voor wat betreft de bestaande leidingen van de NAM in elk geval rekening mee te houden dat dit in de toekomst de winning ook hier hervat kan worden.



Figuur 4.1 : Nam locaties nabij Nieuw- Schoonebeek. Vanuit deze locaties vond in het verleden oliewinning plaats.

4.3 Milieutoets

4.3.1 Bodem

In het kader van het Landsdekkend Beeld van de bodemkwaliteit zijn 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.

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 locatie in de weg staat. Het nemen van saneringsmaatregelen of het verwijderen van de bodemverontreiniging kan deze belemmering weer opheffen.

Gelet op de diversiteit aan bodemverontreiniging en de mogelijke functies van een perceel, is het niet mogelijk een complete lijst met locaties en beperkingen op te nemen bij dit bestemmingsplan. Elk geval dient afzonderlijk te worden beoordeeld. Bij locaties waarvan de bodemkwaliteitsgegevens niet meer actueel zijn (ouder dan 5 jaar) of niet bekend zijn, zal bij verdere nieuw- 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 kan worden gezien of maatregelen noodzakelijk zijn.

Bij de gemeente Emmen is een aantal locaties in Nieuw Schoonebeek bekend waar een matige en/of sterke verontreiniging is geconstateerd. Deze locaties zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Locaties waarbij een lichte verontreinigingen zijn aangetroffen zijn in deze tabel niet opgenomen.

Verontreinigde locaties
Europaweg 164
Europaweg 131
Europaweg 136
Europaweg 137
Europaweg 143a

Tabel 4-3: Locaties met een matige of sterke bodemverontreiniging in Nieuw-Schoonebeek (voor zover bekend bij de gemeente Emmen op 1 november 2007)

Het plangebied Nieuw-Schoonebeek bevat verder een aantal locaties die voor wat betreft bodemverontreiniging verdacht zijn:

Verdachte locaties	
Vierakkers I	demping onbekend
Vierakkers II	demping onbekend
Vierakkers III	demping onbekend
Kerkenweg 23	
Europaweg NS II	demping onbekend
Europaweg NS VII	demping onbekend
Europaweg 131	
Europaweg 137	
Europaweg 143a	
Europaweg 146	
Europaweg 149	
Europaweg 154	
Huurdermanlaan 17	

Tabel 4-3: Verdachte locaties voor wat betreft bodemverontreiniging in Nieuw-Schoonebeek (voor zover bekend bij de gemeente Emmen op 1 november 2007)

4.3.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht het college van burgemeester en wethouders om bij de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling of het opstellen van een bestemmingsplan dat voorziet in de realisering van woningen of andere geluidgevoelige bebouwing de voorkeursgrenswaarden van 48 dB (Lden) in acht te nemen. Dit vereist een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van het verkeer op de woningen of andere geluidgevoelige bebouwing.

In de Wgh is verder bepaald dat elke weg een (geluids-)zone heeft (art.74 Wgh), met uitzondering van de wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Dus wegen met een (geluids-)zone zijn wegen met een maximumsnelheid van 50 km/u en hoger. Binnen deze zone, die op te vatten is als de mogelijke invloedssfeer van de weg, mag de geluidbelasting aan woningen en andere geluidsgevoelige objecten, die door die weg veroorzaakt wordt, de in de Wgh vastgelegde voorkeursgrenswaarden van 48 dB (Lden) niet te boven gaan. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de in de Wgh vastgelegde voorkeursgrenswaarden van 48 dB (Lden) wordt overschreden dan is het mogelijk om ontheffing van de voorkeursgrenswaarden aan te vragen bij het college van burgemeester en wethouders. De mogelijkheid van het college om deze ontheffing te verlenen tot de maximale toegestane geluidsbelasting is afhankelijk van de locatie van het geluidsgevoelige object (stedelijk of buiten stedelijk). Waarbij in stedelijk gebied en ontheffing tot 58 dB(Lden) kan worden verleend en in buitenstedelijk gebied tot 53 dB(Lden). Voor vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied is deze 68 dB(Lden). In buitenstedelijk gebied geldt een maximale ontheffing van 58 dB(Lden). Nieuw-Schoonebeek wordt gezien als een stedelijk gebied.

Voor het bestemmingsplan Nieuw-Schoonebeek is een akoestisch onderzoek uitgevoerd². Dit onderzoek treft u aan in de Nota van beantwoording die onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Verder zijn de resultaten van dit onderzoek verwerkt in de plankaart en de voorschriften.

Uit het akoestisch onderzoek Nieuw- Schoonebeek komt naar voren dat het plangebied niet is gelegen binnen een geluidszone van industrielawaai of spoorweglawaai. Voor wat betreft verkeerslawaai dient bij nieuwe ontwikkelingen aan wegen waar 50 kilometer per uur mag worden gereden, zoals delen van de Europaweg , rekening gehouden te worden met de voorkeurswaarden.

Verder gaat het akoestisch onderzoek nader in op geluidsgevoeligheid van de volgende (ontwikkel)locaties:

- Europaweg 150;
- Kerkenweg kavel 1163;
- Van Eklaan kavel 1384.

Het onderzoek concludeert dat de geluidsbelasting op de nieuwbouw locatie Europaweg 150 58 dB bedraagt (excl. aftrek art. 110g) en voor de locatie Kerkenweg kavel 1163 54 dB. Omdat deze nieuwbouw locaties niet aan zoneringsplichtige wegen liggen, hoeven voor deze locaties geen hogere waarden te worden aangevraagd. Wel dient men maatregelen te treffen die ervoor zorgen dat de geluidsbelasting binnen de woning bij gesloten ramen ten hoogste 33 dB bedraagt. Verder moet men rekening houden met de geluidsbelasting exclusief de aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

² *Akoestisch onderzoek bestemmingsplan "Nieuw Schoonebeek" te Nieuw Schoonebeek*, Ingenieursbureau Spreen, 18 december 2007

De Van Eklaan valt als buurtstraat valt aan te merken zonder betekenis voor wat betreft geluidsimmissie. De locatie Van Eklaan kavel 1384 is daarom in het akoestisch onderzoek niet nader onderzocht.

4.3.3 Lucht

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 uitvoeren van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
- 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. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen op één ontsluitingsweg in de overgangssituatie totdat de Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit vastgesteld wordt (daarna ligt de grens op 1500 woningen), kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de omvangbegrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden van concentraties van stikstofdioxide en fijnstof noodzakelijk.

Binnen het bestemmingsplan Nieuw- Schoonebeek bestaat de mogelijkheid om twee woningen te bouwen één aan de Kerkenweg en één aan de Van Eklaan (naast de 35 woningbouwmogelijkheden die als gevolg van de wijk Bekelserf gerealiseerd kunnen worden). Gelet op dit aantal te bouwen woningen (inclusief Bekelserf) blijven de bouwprojecten binnen de NIBM grens en hoeven de bouwmogelijkheden niet getoetst te worden aan de concentratiegrenswaarde van stikstofdioxide en fijnstof. Wel blijven de begrippen goede ruimtelijke ordening en blootstelling van kwetsbare groepen van belang.

4.4 *Natuurtoets*

4.4.1 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 Europese Vogel- en Habitatrichtlijn 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 planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor 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 als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid wordt voldaan. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de Dienst Regelingen (DR) van het LNV.

Omdat dit plan een beheersplan betreft en geen deel uit maakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is er bij de totstandkoming geen “quickscan” uitgevoerd.

Wanneer er toch plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient er bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen plant- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. De initiatiefnemer is daarvoor zelf verantwoordelijk, door een verkennend onderzoek naar flora- en fauna in het betreffende gebied uit te laten voeren.

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 nadat verlening van ontheffing op grond van artikel 75 van de FFW. Overigens geldt voor alle bouwactiviteiten er voorzorgsmaatregelen genomen dienen te worden waardoor:

- Planning aanvang werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot begin augustus) dient plaats te vinden;
- Een week voor de werkzaamheden beginnen, het plangebied kort gemaaid dient te worden, zodat het plangebied ongeschikt wordt voor kleine zoogdieren en ze de kans krijgen om te vluchten;
- (wortel)schade aan de (oude) bomen wordt voorkomen en geen graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie van deze oude bomen kan plaatsvinden.

Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende bouwmogelijkheden bij recht opgenomen: Europaweg 150, Kerkenweg kavel 1163 en Van Eklaan kavel 1384.

Ten noorden van het plangebied op zo'n 500 meter afstand ligt het natuurgebied Bargerveen. Dit hoogveenreservaat is voorlopig aangemerkt als Natura 2000 gebied. Het bestemmingsplan heeft geen significante gevolgen voor de 'kwalificerende soorten' en 'habitats' van dit natuurgebied, te meer ook omdat dit een conserverend bestemmingsplan betreft.

4.5 *Watertoets*

4.5.1 Waterbeleid

De toenemende overlast van teveel of juist te weinig water en de stijging van de zeespiegel in combinatie met bodemdaling hebben geleid tot herbezinning op de manier waarop water in Nederland een plaats krijgt. Deze herbezinning heeft zijn vorm gekregen in de nota "Waterbeleid voor de 21e eeuw" van de Commissie waterbeheer in de 21e eeuw.

Een eerste beleidsuitgangspunt is gericht op een verandering in de manier waarop de afvoer van water is geregeld. Tot op heden richtte dit zich vooral op het zoveel mogelijk direct afvoeren. Dit werkt 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. In het rapport staat de drietrapsstrategie als volgt verwoord:

- Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater;
- Zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
- 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 fungeert (het belang van) water als medesturend principe in de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen mogen in principe geen negatieve gevolgen hebben voor het bestaande watersysteem. De medesturende rol van water in de ruimtelijke ontwikkeling heeft inmiddels vorm gekregen in de vorm van de “Watertoets”. 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 21e 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 op moeten lossen en deze niet langer, in de woorden van de Commissie waterbeheer 21e eeuw “op het bord van de ander” neer moeten leggen.

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water in de ruimtelijke plan- en besluitvorming. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder (waterschap) in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat bij de watertoets niet zozeer om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder. In het uiteindelijke plan zal in een waterparagraaf aan moeten worden geven op welke wijze de inbreng van de waterbeheerder vorm heeft gekregen. Met de Watertoets wordt er naar gestreefd om het al bestaande waterhuishoudkundig 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.

4.5.2 Stroomgebiedsvisie

De Stroomgebiedsvisie deelt het totale stroomgebied op in vier waterhuishoudkundige gebieden:

- Zandgronden/beekdalengebied;

-
- Lage gronden;
 - Voormalige hoogveengebieden;
 - Jonge en oude zeekleigebieden.

Per deel gebied wordt vervolgens een maatregelenpakket weergegeven en een afzonderlijk beleid voorgestaan. Roswinkel ligt binnen het zandgrond/beekdalengebied en in de directe nabijheid van het voormalige hoogveengebied.

In het zandgrond/beekdalengebied zijn nog belangrijke elementen van de oorspronkelijke structuur voorhanden. Deze zijn het waard bewaard te worden en kunnen bijdragen aan het bovenstrooms vasthouden. Het maatregelenpakket wat hierbij hoort, bestaat vooral uit kleinschalige maatregelen gericht op vasthouden en bergen:

- Beekherstel binnen natuurgebieden;
- Waterconserverende maatregelen (in watergangen en de bodem);
- Kleinschalige waterberging in voedingsgebied beken;
- Verhogen infiltratie in bodem;
- Zo natuurlijk mogelijk inrichting van het watersysteem;
- Saneren ongerioleerde percelen en riooloverstorten.

In het voormalig hoogveengebied is weinig meer over van de oorspronkelijke structuur. De technische inrichting wordt beschouwd als cultuurhistorisch erfgoed (wijken) en dient te worden gehandhaafd. Het is gewenst hier water te bergen.

De waterhuishouding blijft gericht op landbouw, maar er zal wel ruimte ingeleverd moeten worden voor het vasthouden en bergen van water. Het volgende maatregelen horen hierbij:

- Vasthouden van water in watergangen door het verbreden van watergangen en het rijkelijk opzetten van pijlen;
- Creëren van open water in combinatie met zandwinning en andere functies;
- Inrichten reguliere bergingsgebieden;
- (her)inrichten wateren met het oog op zelfreinigend vermogen.

4.5.3 Waterschap Velt en Vecht

Het bestemmingsplan ligt ten zuidoosten van de kern Emmen, in het waterbeheersingsgebied van het waterschap Velt en Vecht.

Het waterschap Velt en Vecht heeft in het Waterbeheerplan (januari 2006) beschreven hoe zij in de periode 2006 – 2009 om wil gaan met het water in zijn gebied. Het plan is vastgesteld door de provincies Drenthe en Overijssel. Het plan geeft een beschrijving van maatregelen voor de lange termijn.

Wateradvies

Op 15 augustus 2006 hebben wij van het waterschap Velt en Vecht het wateradvies ontvangen. Het waterschap Velt en Vecht geeft aan dat de waterparagraaf in goed overleg tussen het waterschap en de gemeente is opgesteld en de waterhuishoudkundige aspecten voldoende zijn beschreven. Wel verzoekt het waterschap een extra beschrijving op te nemen ten aanzien van de drooglegging van de Kerkenweg en aan te geven welke maatregelen worden getroffen om het waterknelpunt op te lossen. Naar aanleiding van dit advies is onder de kop Waterhuishouding extra aandacht besteed aan de Kerkenweg.

4.5.4 Gemeentelijk waterplan

Om invulling te geven aan het bovenstaande beleid hebben de gemeente Emmen, de provincie Drenthe, de waterleidingsmaatschappij en de waterschappen Hunze en Aa's en Velt en Vecht het Waterplan Emmen opgesteld. Hierin wordt aan de hand van een drietal 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.

In het waterplan wordt eveneens de aanleg van de Runde genoemd. Vanuit het waterplan hoeven verder geen ingrijpende consequenties voor het plangebied verwacht te worden.

4.5.5 Grondwaterbeschermingsgebied

De noordoostkant van het plangebied bevindt zich in een gebied met een ondersteunende natuurfunctie. In het gebied gelden beperkingen, onder andere ten aanzien van onttrekking van grondwater.

4.5.6 Ontwateringsdiepte

De weghoogte varieert van ca. 15.50+ NAP in het noordwesten tot ca. 16.00+ NAP in het zuidoosten van het plangebied. Het peil van de bebouwing ligt hier ca. 0.25 m boven. De hoogste grondwaterstand varieert van 14.20+ tot ca 14.60+ NAP.

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat in het plangebied de drooglegging voldoende aanwezig is met uitzondering van de omgeving Kerkenweg. Aan de zuidkant van de Kerkenweg wordt het water afgevoerd naar het Schoonebeekerdiep. Deze afvoer voldoet. Echter aan de noordkant van de Kerkenweg wordt het water afgevoerd naar het Dommerskanaal. Het peil van het Dommerskanaal en het peil van de Kerkenweg zijn gelijk. Hierdoor is in natte periodes sprake van wateroverlast. Dit probleem is door het waterschap op te lossen door de landbouwkundige afvoer van het water van de noordzijde van de Kerkenweg af te voeren richting het Schoonebeekerdiep.

4.5.7 Riolering

Het rioolstelsel in het plangebied van Nieuw- Schoonebeek is technisch in goede staat van onderhoud.

Het afvalwater en het regenwater lozen als een gemengd rioleringsstelsel op een rioolgemaal van het waterschap Velt en Vecht aan de Europaweg. Van hieruit wordt het afvalwater door middel van een persleiding afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Velt en Vecht aan de Dikke wijk te Nieuw-Amsterdam. Het effluent van deze rioolwaterzuiveringsinstallatie loost op de Verlengde Hoogeveense Vaart.

Het beleid van de gemeente Emmen is er op gericht om het regenwater af te koppelen van de riolering en te lozen op oppervlaktewater of indien mogelijk te infiltreren in de bodem. Om hierop in te spelen is het noodzakelijk om bij renovatie of nieuwbouw de terrein riolering te scheiden, met aparte afvoeren voor regen- en afvalwater.

Om vervuiling van de bodem tegen te gaan is het wenselijk om voor deze nieuwbouw geen gebruik te maken van uitlogende materialen.

4.5.8 Waterhuishouding

Het plangebied is ongeveer 57 ha groot. Het aantal woningen ligt rond de 300. Gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan zijn er zeer beperkte mogelijkheden om binnen het plangebied woningen toe te voegen. Toename van het verhardoppervlak zal dan ook geen meetbare invloed hebben op de waterhuishouding van het plangebied.

Ook zijn er geen andere ontwikkelingen in het plangebied die direct invloed het is mogelijk dat de ontwikkeling van Bekelserf een uitbreiding van Nieuw-Schoonebeek met 35 woningen van invloed is op de verhoging of verlaging van de grondwaterstand, naast de invloeden die ten gevolge van klimaatveranderingen de waterhuishouding van het plangebied veranderen. Ter voorkoming en verbetering van mogelijk wateroverlast aan de Kerkenweg zijn de Dienst Landelijk Gebied van het ministerie van LNV in samenwerking met het waterschap Velt en Vecht bezig met het verbeteren van de waterhuishouding van Nieuw-Schoonebeek en specifiek de omgeving rond de Kerkenweg. Zij proberen een oplossing te bieden voor de wateroverlast die zich voordoet aan de Kerkenweg en moeten voorkomen dat het nieuwe plan Bekels Erf in de toekomst te maken krijgt met wateroverlast.

5 Stedenbouwkundige structuur

5.1 Hoofdstructuur

5.1.1 Ontwikkeling Nieuw- Schoonebeek

De stedenbouwkundige drager voor het dorp is de Europaweg. Deze historische route verbindt de verschillende hoger gelegen ruggen vanaf Wijerswold tot zelfs voorbij het Duitse Bühlertwist. Haaks hierop ligt de later aangelegde Kerkenweg in noordelijke richting. Samen met de verkaveling van het slagenlandschap vormen zij de basisstructuur van Nieuw-Schoonebeek.



Afbeelding 5.1: Luchtfoto van Nieuw-Schoonebeek

De eerste bebouwing van Nieuw-Schoonebeek bestond uit enkele losse boerderijen langs de noordzijde van de Hoofdweg. Deze boerderijen staan op relatief grote afstand van de Hoofdweg zonder een duidelijke rooilijn. De bebouwing richt zich op de achterliggende landerijen in noordelijke richting. Bij latere in- en uitbreidingen is geprobeerd een duidelijke rooilijn te hanteren die meer gerelateerd is de doorgaande route. Naast de verspringende rooilijn zijn de nokrichting en kavelbreedte sterk verschillend. Hierdoor is een afwisselend beeld ontstaan van bebouwing en, soms grote, open groene ruimten. Dit bebouwingspatroon is over de gehele zandrug te herkennen en wordt niet ervaren als een typisch veenkoloniaal bebouwingslint.

De bebouwing aan de zuidzijde van de Hoofdweg is van jongere datum. Hier is gekozen voor een smallere kavelbreedte en een duidelijke rooilijn. Net als aan de noordzijde is er geen eenduidige nokrichting.

Het gebied rond de kruising met de Kerkenweg is ingericht als een parkachtige omgeving. Hier bevinden zich een aantal voorzieningen zoals de kerk met begraafplaats, bibliotheek, winkels en horeca. Het gebied is ruim opgezet en vervult een centrumfunctie voor het dorp.

De eerste geclusterde dorpsuitbreiding vond plaats aan de noordzijde van Nieuw-Schoonebeek. Er werden woningen gebouwd langs de westzijde van de Kerkenweg, de Van Eklaan en de Hurdemanlaan. De bebouwingrijen van de Kerkenweg en de Van Eklaan volgen de richting van het slagenlandschap. De Hurdemanlaan verbindt beide wegen in oost- en westelijke richting. De woningen zijn vooral dubbel.

Tot 1970 worden de uitbreidingen voortgezet aan de westzijde van het dorp. Langs de Molenaarslaan komt zowel vrijstaande-, dubbele- als aaneengesloten woonbebouwing. De bebouwing aan het noordelijke deel van de Molenaarslaan volgt weer de richting van de slagenverkaveling.

In de jaren '70 hebben er twee kleine uitbreidingen plaatsgevonden aan de noordrand van de toenmalige dorpsbegrenzing. Het betreft de uitbreiding langs en nabij de Carboonlaan. Er werden een aantal vrijstaande- en aaneengesloten woningen gebouwd, met de nokrichting evenwijdig aan de weg. Bij de tweede uitbreiding worden de woningen gebouwd volgens het toen veel gehanteerde principe van de hofjes. De woningen staan geclusterd rond een pleintje en maken gebruik van de gemeenschappelijke en beschikbare ruimte.

Het plan Kerkenweg-oost werd in de jaren '80 werd uitgevoerd. Dit is een uitbreiding van het dorp met twintig voornamelijk vrijstaande woningen. Een deel van de woningen is op de Kerkenweg gericht, een ander deel ligt aan kleine pleinen die aansluiten op de Kerkenweg.

Na voltooiing van het plan Kerkenweg-oost wordt Nieuw-Schoonebeek uitgebreid met het plan Kerkenweg-west. Dit plan is aangesloten op de noordzijde van de bebouwing langs de Carboonlaan en de westzijde van de Kerkenweg en diende als afronding van de bebouwde noordrand van het dorp. Aan de zuidzijde van het plan zijn acht dubbele woningen gebouwd. Langs de Kerkenweg staan vrijstaande woningen. Het plan heeft verder een groen middengebied waarlangs in noord-zuidelijke richting twee rijen aaneengesloten- en dubbele woningen zijn gebouwd.

In de jaren '90 is het plan Kerkenweg-west in twee fases voortgezet. De eerste fase kwam tot stand in het begin van de jaren '90. Er werd uitgebreid in westelijke richting met een tweetal kruisende wegen (Dobbe en De Vierakkers), waarlangs dubbele- en vrijstaande woonbebouwing werden gesitueerd.

De tweede fase tracht de rechthoekige hoofdstructuur van het dorp door te zetten. De weg Veenmos verbindt de twee wegen in oost-westelijke richting, De Carboonlaan en De Vierakkers. Op de weg Veenmos werden in westelijke richting

twee doodlopende woonstraten aangetakt waarlangs overwegend vrijstaande woningen werden gerealiseerd.

Als onderdeel van de uitbreidingen “Kerkenweg-west” werd aan de noordzijde van het dorp een dorpsbos van ongeveer 10 hectare aangelegd. Aanleiding was het relatief weinige openbare groen in de aangrenzende buurten en de beperkte uitlopmogelijkheden voor het dorp als geheel. De zuidzijde van het bos heeft in tegenstelling tot het noordelijke gedeelte een meer intensief dagrecreatief karakter gekregen met onder andere een ijsbaan.

5.1.2 Toekomstige uitbreiding

Sinds eind 2005 is het Woonplan Emmen 2020 geactualiseerd. In dit plan is een hogere woningbouwopgave voor alle kleinen kernen bepaald op grond van de extra ruimte die het POPII biedt.

Op dit moment is het plan “Bekels Erf” in ontwikkeling dat voorziet in woningbouw aan de oostzijde van het dorp. Er worden dubbele- en vrijstaande woningen gerealiseerd. het plan wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het dorp, ten noorden van de begraafplaats en het dorpshuis. In dit plan wordt veel aandacht geschonken aan de inpassing van de woonbuurt in het landschap en de bebouwde omgeving, onder andere door het behoud van waardevolle boomstructuren en de ontwikkeling van ruime kavels. Ter herinnering aan het inmiddels gesloopte boerderijcomplex is er in het midden van het plan een markant gebouwencomplex gepland. Het plan “Bekels Erf” levert voor dit bestemmingsplan geen extra bijdrage aan de woningbouwopgave van Nieuw-Schoonebeek.

Nieuw-Schoonebeek heeft behoefte aan meer woningen, bovenop de geplande woningbouwontwikkeling van “Bekels Erf”. De onderstaande tabellen maken dit inzichtelijk.

Gewenste voorraadtoename (Woonplan Emmen 2020)	Per periode	Cumulatief
2000-2005	4	4
2005-2010	28	32
2010-2015	16	48
2015-2020	4	52

Tabel 5.2: Gewenste voorraadtoename volgens Woonplan Emmen 2020

Totaal gewenste voorraadtoename 2000 tot 2020	52	
Realisatie tot 2006	4	
Restopgave voorraadtoename 2006 tot 2020	48	
Rest vervangingsopgave 2005 tot 2020	0	
Bouwopgave 2006-2020	48	Gewenste voorraadtoename

Tabel 5.3: Berekening bouwopgave 2005-2020

Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk op twee kavels. Verder regelt het plan dat met vrijstelling een aantal winkelpanden aan de Europaweg volledig tot woning kan worden omgezet; per woon/winkelpand ontstaan dat maximaal twee wooneenheden.

5.2 Verkeersstructuur

De hoofdwegen binnen Nieuw-Schoonebeek zijn de Europaweg en de Kerkenweg. Deze wegen zijn in het wegen-categoriseringsplan aangeduid als erftoegangsweg A.

De Europaweg is de belangrijkste verbinding door Nieuw-Schoonebeek (provinciale weg, N863) en ontsluit het plangebied in oost-westrichting. De ontsluiting richting het oosten (Schoonebeek), is de belangrijkste verbinding. In westelijke richting ontsluit de N863 het plangebied in de richting van Duitsland. De Kerkenweg ontsluit het gebied in noordelijke richting (Weiteveen).

Op de Europaweg geldt een snelheidslimiet van 50 km/u. Ter hoogte van de kerk en de winkels is verblijfsfunctie op de Europaweg het sterkst, hier geldt een snelheidslimiet van 30 km/u. Op de Kerkenweg geldt een snelheidslimiet van 30 km/u. De overige wegen binnen Nieuw-Schoonebeek zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen B. Op al deze wegen geldt een snelheidslimiet van 30 km/u.

Omdat de verkeers- en groenstructuur een duidelijke relatie hebben, is deze in het volgende hoofdstuk uitvoerig beschreven.

5.2.1 Verkeersintensiteiten

De onderstaande verkeersintensiteiten (gemiddelde werkdag) in de directe omgeving zijn geregistreerd (Jaar van telling: 2003):

- Kerkenweg: 1300
- Europaweg (ten westen van Kerkenweg): 2500
- Europaweg (ten oosten van Aalminksweg): 2100

Verder beschikt de gemeente Emmen over een verkeersmodel voor 2020. Dit model houdt rekening met alle ontwikkelingen in de gemeente Emmen. Voor het akoestisch onderzoek zijn deze gegevens vertaald naar de verwachte situatie in 2018 (dit 10 jaar na de verwachte vaststelling van dit bestemmingsplan). In de onderstaande tabel treft u deze verkeersprognose voor 2018 aan.

	Intensiteit mvt/etmaal		uurintensiteit wegvak (%)			Voertuigverdeling (%)		
	werkdag	weekdag	dag	avond	nacht	Licht verkeer	Middelzwaar verkeer	Zwaar verkeer
Europaweg, ten westen Kerkenweg	3.800	3.458	6,4	3,8	1	83	10	7
Europaweg, ten oosten Kerkenweg	3.450	3.140	6,5	3,5	1,1	83	10	7
Kerkenweg	1.550	1.411	6,6	4,5	0,8	96	3	1

Tabel 5.3: Verkeersintensiteiten in Nieuw-Schoonebeek: prognose voor 2018

5.3 Groenstructuur

5.3.1 Verbindingszone

In het landelijke gebied ten noorden van Nieuw-Schoonebeek ligt de oostwest georiënteerde landschappelijk- en ecologisch waardevolle zone tussen het Bargerveen en Dalerveen. Dit gebied wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap met veel noordzuid georiënteerde smalle bosclementen. Deze zone wordt in het Provinciaal omgevingsplan (POP) aangeduid als ecologische verbindingszone. Het agrarische gebied rondom Nieuw-Schoonebeek is van waarde voor ganzen, zwanen en steltlopers.

5.3.2 Ligging in het landschap

De zuidzijde van het dorp Nieuw-Schoonebeek wordt begrensd door de lintbebouwing langs de Europaweg. Door de ruime kavels zijn de achterkanten van de tuinen goed- en niet storend ingepast in het landschap. Tussen het lint en het Schoonebeekerdiep ligt het open beekdal.

De verkaveling ten noorden van de Europaweg behoort tot de zogenaamde "slagenstructuur". Deze wordt gekenmerkt door lange smalle kavels die haaks op de weg staan. Plaatselijk worden de lange kavels begeleid met opgaande boombeplanting. De openheid van het meer blokvormig verkavelde beekdal wordt alleen onderbroken door de met laanbeplanting geaccentueerde Aalminksweg en de sportvelden met de sporthal. De laanbeplanting wordt gezien als markering van de weg. Landschappelijk gezien vormt de beplanting rond de sportvelden een storend element voor de openheid van het beekdal.

Aan de noordzijde vindt de overgang tussen het dorp en het landschap in de richting Weiteveen plaats door middel van "het dorpsbos". Dit is een landschappelijk-recreatief element met water en beplantingselementen.

Ook aan de oostzijde van Nieuw-Schoonebeek is de overgang naar het landschap groen en geleidelijk. Dit komt door het openbaar groen rond het dorps huis, de kerk en de begraafplaats. Aan de noordoostzijde is de overgang minder geleidelijk. Alleen aan de westzijde van het dorp is de overgang van achtertuinen naar landbouwgronden harder. Oorzaak zijn de kleinere tuinen. In de noordwestelijke hoek is geprobeerd de nieuwste dorpsuitbreiding door een beplantingsstrook in te passen.

5.3.3 Hoofdgroenstructuur

Nieuw-Schoonebeek heeft een duidelijke hoofdgroenstructuur die gekoppeld is aan de wegenstructuur.

De Europaweg leidt de belangrijkste groenstructuur. Het wegprofiel van de Europaweg wordt gekenmerkt door grasbermen met hagen en bomen aan weerszijden van de rijbaan. Aan de zuidzijde ligt de berm tussen de rijbaan en het voetpad. Aan de noordzijde van de weg ligt de berm ook tussen de rijbaan en het fietspad maar plaatselijk ligt er een tweede groenstrook tussen het fietspad en de tuinen of het fietspad en het voetpad. Door de aanwezigheid van inritten en parkeerstroken ontbreekt de continuïteit van de bermen en de bomenrijen. Het beeld is versnipperd. Een duidelijke doorgaande lijn ontbreekt terwijl dit wel passend zou zijn in het beeld.

Het profiel van de Kerkenweg is vergelijkbaar met dat van de Europaweg. Ook hier bevindt zich aan weerszijden van de weg tussen de rijbaan en het fietspad een berm met bomen. De haag ontbreekt hier waardoor duidelijk wordt dat de Kerkenweg in hiërarchie onder de Europaweg staat. Doordat de bermen minder door inritten doorsneden worden en parkeerplaatsen ontbreken heeft het beeld een doorgaande uitstraling. Door het ontbreken van bomen is de bomenrij op enkele plaatsen onderbroken.

Op de derde plaats in de groene hiërarchie komt de Aalminksweg als verbinding met Duitsland. Aan weerszijden van deze weg bevinden zich bermen met bomen. Ook hier wordt de continuïteit van de laan verstoord door het ontbreken van bomen.

Binnen de woonbuurten kan niet van een duidelijke hoofdgroenstructuur worden gesproken. Alle wegen lijken in de huidige situatie even belangrijk. De profielen zijn hetzelfde: een rijbaan met aan weerszijden groenstroken van drie meter. Plaatselijk groeien bomen in de groenstroken maar behalve in de nieuwste uitbreiding aan het Veenmos is geen sprake van doorgaande bomenrijen of een herkenbare structuur. Opmerkelijk is dat voetpaden ontbreken. De gemeentelijke groenstroken grenzen direct aan de particuliere kavels. In veel gevallen zijn de groenstroken bij de voortuinen aangetrokken.

5.3.4 Groenelementen

In Nieuw-Schoonebeek bevinden zich meerdere grotere groenelementen. Deze hebben de functie van speel- en verblijfsplek.

De noordoostelijke hoek wordt gevormd door de openbare gebouwen met het bijbehorende openbare groen. Zoals het parkje bij de kerk, de begraafplaats, het parkje en speelplek bij de dorpshoeve en de school.

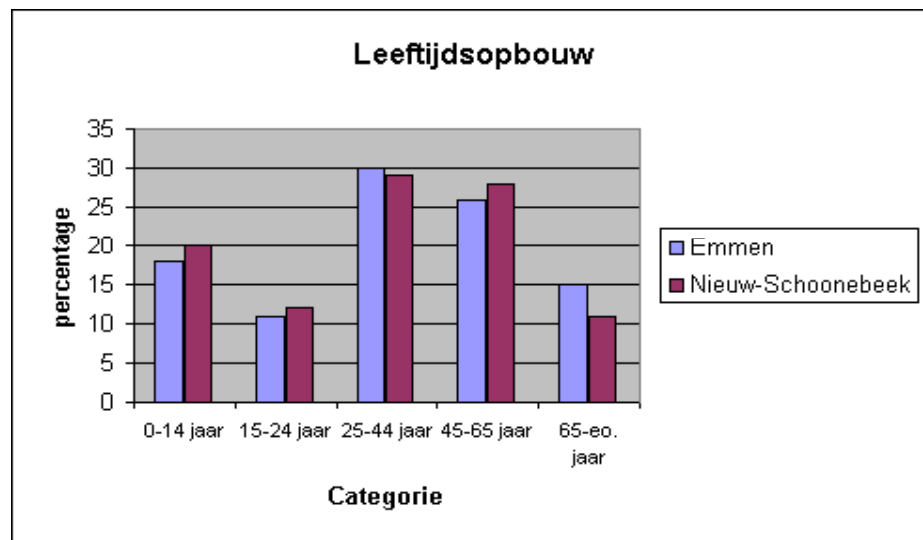
Aan de noordzijde ligt het dorpsbos dat wordt gebruikt als uitloopgebied met water en beplantingselementen. Het biedt verschillende recreatieve mogelijkheden.

5.4 *Bevolkingsstructuur*

5.4.1 Bevolking

Nieuw-Schoonebeek is een typisch woondorp. Veel inwoners werken in de regio of elders in de gemeente. Van de werkenden werkt 13% in de woonplaats, 87% werkt elders in of buiten de gemeente.

Uit de cijfers van 1 januari 2007 blijkt dat er 789 inwoners zijn in Nieuw-Schoonebeek. Het inwonertal vanaf 1997 is grillig. In 2000 had het dorp 815 inwoners waarna het inwonertal weer langzaam is gedaald tot het genoemde aantal in 2007.

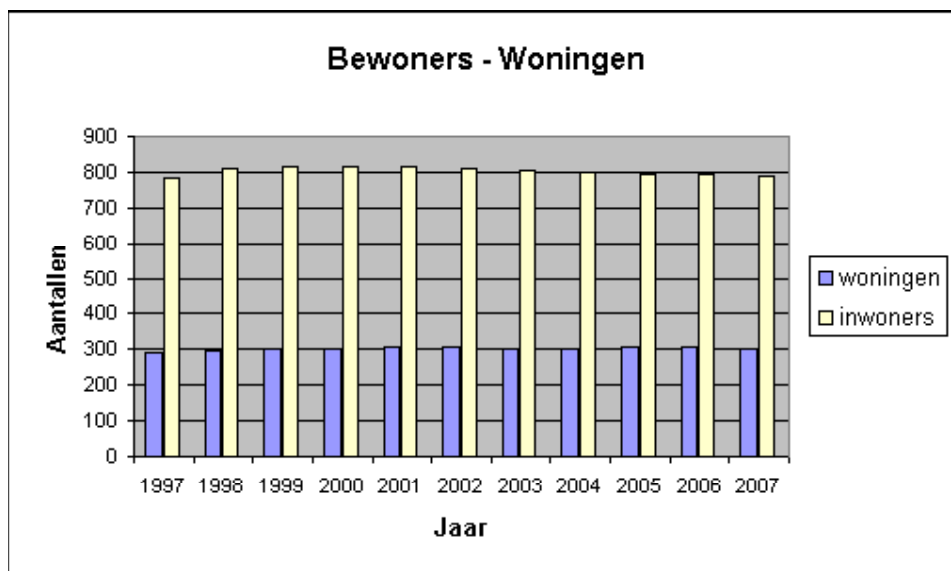


Figuur 5: Leeftijdsopbouw gemeente Emmen en Nieuw-Schoonebeek

Uit de leeftijdsopbouw blijkt dat er relatief meer mensen in de categorie 0-24 jaar en minder in 65 jaar en ouder in het dorp wonen. De kleine groep 65 jaar en ouder heeft een duidelijke relatie met aanwezige (beperkte) hoeveelheid senioren huisvesting.

5.4.2 Woningvoorraad

Het aantal woningen is de afgelopen tien jaar met veertien woningen gestegen van 290 tot 304 woningen in 2007. Hiermee is de woningvoorraad vooral de laatste vijf jaar vrij stabiel van omvang. Met de nieuwbouw van woningen in het plan Bekels Erf zal het aantal woningen in de toekomst weer gaan stijgen.



Figuur 5: De verhouding tussen aantal woningen in en inwoners van Nieuw-Schoonebeek tussen 1997 en 2008

Door de daling van het aantal inwoners en de toename van het aantal woningen is de gemiddelde woningbestand gedaald van 2,71 in 1997 tot 2,60 in 2007.

De gemiddelde woningbezetting ligt iets hoger dan het Emmer gemiddelde, maar volgt de geleidelijke dalingstrend van het aantal bewoners per woning in de gemeente Emmen (zie tabel 5.2).

	1997	2000	2007
Bevolking	785	815	789
Woningvoorraad	290	301	304
Gemiddelde woningbezetting Nieuw-Schoonebeek	2,71	2,70	2,60
Gemiddelde woningbezetting gemeente Emmen	2,50	2,40	2,37

Tabel 5-2: Nieuw-Schoonebeek, bevolking en woningvoorraad

De leegstand binnen Nieuw-Schoonebeek vertoont een grillig verloop. In 2005 lag deze met 10 woningen op 3,28%. Het gemiddelde voor de gemeente Emmen was destijds 2,51%.

Geplande woningbouwinitiatieven zoals het genoemde plan Bekels Erf en de ontwikkeling van een appartementencomplex voor senioren voorzien voor de

beoogde looptijd van dit plan (tot 2016), in ruim voldoende bouwmogelijkheden. Er hoeft voorlopig geen verdere uitbreiding van de voorraad plaats te vinden.

Naar aanleiding van het de ruimere mogelijkheden die worden geboden door het POP II zal er op langere termijn weer beperkt ruimte nodig zijn om woningen toe te voegen.

Een relatief hoog percentage van de woningen binnen Nieuw-Schoonebeek zijn koopwoningen, namelijk 76%. Het overige deel betreft huurwoningen van woningbouwcorporaties. Het gemiddelde voor de gehele gemeente Emmen is een verdeling koop-huur van 60-40%.

Van alle woningen in Nieuw-Schoonebeek is 61% vrijstaand, 21% 2-onder-1 kap en het overige deel (18%) bestaat uit appartementen voor voornamelijk senioren. Opvallend is het hoge percentage vrijstaande woningen.

6 Juridische toelichting op het bestemmingsplan

6.1 Plantoelichting

Het bestemmingsplan Nieuw-Schoonebeek is in overwegende mate een beheersplan. Het doel van dit beheersplan is het actualiseren van het geldende planologische regime, waarbij het vastleggen van de bestaande situatie het belangrijkste uitgangspunt is. Door de actualisatie komen negen 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. Om die reden zijn binnen het plangebied twee locaties voor woningbouw aangewezen, op de plankaart aangeduid met een Planzone I. De gebieden binnen deze planzones dienen met toepassing van artikel 11 WRO gerealiseerd te worden. Een akoestisch onderzoek is voor beide gebieden uitgevoerd. Deze hebben geen belemmerende werking op de realisatie van de woningen. Wel dient in beide gevallen nog nader onderzoek uitgevoerd te worden voor wat betreft archeologie, de watertoets, bodemverontreiniging, ecologie en andere uitvoeringsaspecten.

Daarnaast zijn er in een aantal voorschriften wijzigingsbevoegdheden opgenomen die ook niet zonder onderzoeken uitgevoerd kunnen worden. Dit biedt de mogelijkheid om nader onderzoek zoveel mogelijk op de concrete situatie af te stemmen, wat als voordeel heeft dat de informatie uit de onderzoeken ten tijde van de besluitvorming zoveel mogelijk op de betreffende invulling toegesneden -en actueel zijn.

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 hebben wij toegevoegd aan de lijst met bestemmingen. De reden voor de 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 onderscheidt 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 Nieuw-Schoonebeek bestaat uit drie delen en één kaartbijlage, namelijk:

- Kaart 05.028 – A: Regelende de bestemmingen;
- Kaart 05.028 – B: Regelende de archeologische dubbelbestemming;
- Kaart 05.028 – C: Regelende de dwarsprofielen;
- Kaart 05.028 – D: Kaartbijlage, de indicatieve milieuzoneringen weergevend.

Kaart A is vanwege de leesbaarheid en toetsbaarheid van de bestemmingen getekend op schaal 1:1000. Als gevolg van deze schaal past het plangebied niet op 1 kaartblad maar is het op 3 kaartbladen weergegeven (05.028 – AI t/m AIII).

Kaart B, regelende de archeologische dubbelbestemming geeft de gebieden de archeologische aandachtsgebieden weer. De schaal van deze kaart is 1:2000.

Kaart C met de dwarsprofielen is weergegeven op schaal 1:200.

Kaart D de kaartbijlage met de indicatieve milieuzoneringen is op schaal 1:2000. Deze kaart is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, vanwege het feit dat de milieuzoneringen als gevolg van veranderende bedrijfsvoering, vermindering of vermeerdering van het wegverkeer etc, in beweging blijven. De kaart is dan ook als aandachtspunt bedoeld, niet om officieel aan te toetsen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven die per bestemmingsvlak aangeven waar de voornaamste bebouwing mag worden opgericht. 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 maximaal bebouwingspercentage opgenomen.

Op de kaart komen ten slotte nog 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. Voorbeelden hiervan

zijn de aanduiding “grens van het plan” of de nadere aanduiding van vrijstaand binnen de bestemming “Wonen”.

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 Nieuw-Schoonebeek.

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. Hierbij is zoveel mogelijk als principe gehanteerd dat een bestemming één functie omvat.

Waar sprake is van een onderlinge verwevenheid van functies waardoor het principe van de enkelvoudige bestemming niet kan worden toegepast, is gekozen voor een zogenaamde dubbelbestemming. Dit is een bestemming die meerdere van voornoemde (hoofd)bestemmingen als het ware overlapt. Deze bestemmingen worden opgenomen indien er sprake is van meerdere functies, die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Om die reden worden in de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming niet alle doeleinden opnieuw genoemd, maar alleen die, waarvoor de dubbelbestemming is opgenomen. In het bestemmingsplan Nieuw-Schoonebeek is een dubbelbestemming opgenomen voor het “archeologisch aandachtsgebied”. In deze dubbelbestemming wordt volstaan met een verwijzing naar de andere toepasselijke bestemming(en). In feite betreft het hier twee (of meer) afzonderlijke bestemmingen voor één (deel van een) gebied.

De flexibiliteitsbepalingen, zoals de mogelijkheid om het plan of de daarin voorkomende bestemmingen op grond van artikel 11 van de WRO te wijzigen of om op grond van artikel 15 van de WRO vrijstellingen van de (bouw- of gebruik-)bepalingen van het plan te kunnen verlenen bieden de mogelijkheid om op specifieke situaties in te kunnen spelen. Wat betreft de wijzigingsbevoegdheid ex 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, wat als voordeel heeft dat de informatie uit die onderzoeken ten tijde van de besluitvorming zoveel mogelijk op de betreffende invulling toegesneden en actueel is. Het gebruik van dergelijke flexibiliteitsbepalingen is geprobeerd zoveel mogelijk te beperken. Daar waar wél gebruik wordt gemaakt van flexibiliteitsbepalingen is getracht deze zoveel mogelijk te koppelen aan een duidelijk omschreven en objectief beoordelingskader. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden. Waar in de bestemmingsbepalingen noodzakelijkerwijs vrij algemene criteria zijn gebruikt is in de algemene bepalingen een nadere objectivering van deze begrippen opgenomen.

De planvoorschriften van het bestemmingsplan zijn opgedeeld in zes onderdelen:

1. Inleidende bepalingen (artikel 1 en 2);
2. Bestemmingsbepalingen (artikel 3 t/m 22);
3. Dubbelbestemmingen (artikel 23)
4. Algemene bepalingen (artikel 24 t/m 27);
5. Overgangs - en slotbepalingen (artikel 28 t/m 30).

6.4 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:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwvoorschriften
3. Nadere eisen
4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften
5. Aanlegvergunning
6. Wijzigingsbevoegdheid
7. Specifieke gebruiksvoorschriften

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.

Een deel van Nieuw-Schoonebeek heeft te maken met een bepaalde archeologische verwachting. Hiervoor is de dubbelbestemming "**Archeologisch aandachtgebied**" van toepassing. Deze bestemming is opgenomen in artikel 23 van het bestemmingsplan. Gelet op deze bestemming is in alle overige bestemmingsbepalingen de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden opgenomen. De archeologische bestemming is weergegeven op een afzonderlijke kaartbijlage (Kaart 05.028 – B).

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 in 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. Binnen deze bestemming is het alleen mogelijk om binnen het bouwvlak te bouwen.

Dit voorschrift kent een aanlegvergunningstelsel voor diverse werkzaamheden en tevens een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het omzetten van de agrarische bestemming van een voormalig agrarisch bedrijf in:

- Een woonboerderij met maximaal twee wooneenheden als bedoeld in artikel 21 van de voorschriften;
- Recreatieve doeleinden;
- Een sociale-, culturele-, medische-, maatschappelijke- en educatieve functie, waaronder begrepen expositieruimten en zorgboerderijen.

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheden is alleen toegestaan met inachtneming van de in de voorschriften genoemde voorwaarden.

Artikel 4: Bedrijven, milieucategorie 2 (B - 2)

De bestemming "**Bedrijven, milieucategorie 2 (B-2)**" is toegekend aan een zelfstandig bedrijf in het plangebied. 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. De toegestane vormen van bedrijvigheid in Nieuw-Schoonebeek zijn ontleend aan de "Basiszoneringslijst" van de VNG. Op basis van deze lijst is voor Nieuw-Schoonebeek een specifieke "**Staat van inrichtingen Nieuw-Schoonebeek**" opgesteld. Deze is bijlage bij de voorschriften opgenomen (bijlage 1).

Indien de gronden op de kaart zijn aangeduid met de aanduiding "**(h)**" mag er een horeca-inrichting uit de categorie 1 (zoals een snackbar) bij het bedrijf geëxploiteerd worden. Wonen bij het bedrijf aangeduid met "(h)" dient op de verdieping plaats te vinden. Hierbij geldt dat er binnen het op de plankaart aangegeven totale bouwvlak één woning gerealiseerd mag worden.

Voor alle bedrijven geldt dat de bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen ingevolge de Wet geluidhinder zijn uitgesloten.

Er is een vrijstellingsregeling opgenomen waarmee het mogelijk wordt bedrijven, die qua milieubelasting gelijk te stellen zijn met bedrijven in de categorieën 1 en 2 maar niet op de "Staat van inrichtingen Nieuw-Schoonebeek" staan, toe te staan.

Artikel 5: Bedrijven, milieucategorie 3 (B – 3)

De bestemming "**Bedrijven, milieucategorie 3 (B-3)**" is toegekend aan een zelfstandige bedrijf in het plangebied. 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, aangevuld voor mogelijkheden voor een touringcarbedrijf (milieucategorie 3.2), indien dit op de plankaart met "**(t)**" is aangeduid. Dit bedrijf is milieutechnisch op de betreffende locatie toegestaan. Verder is een grondgebonden vrijstaande bedrijfswoning toegestaan als dit op de plankaart is aangeduid met "**(bw)**". Deze dient gebouwd te worden in de bepaalde voorgevelrooilijn.

De toegestane vormen van bedrijvigheid in Nieuw-Schoonebeek zijn ontleend aan de "Basiszoneringslijst" van de VNG. Op basis van deze lijst is voor Nieuw-Schoonebeek een specifieke "**Staat van inrichtingen Nieuw-Schoonebeek**" opgesteld. Deze is bijlage bij de voorschriften opgenomen (bijlage 1).

Verder geldt dat de bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen ingevolge de Wet geluidhinder zijn uitgesloten.

Er is een vrijstellingsregeling opgenomen waarmee het mogelijk wordt bedrijven, die qua milieubelasting gelijk te stellen zijn met bedrijven in de categorieën 1 en 2 maar niet op de “Staat van inrichtingen Nieuw-Schoonebeek” staan, toe te staan.

Artikel 6: Bos (BO)

De bestemming “**Bos (BO)**” is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande bossen ten behoeve van de functies natuur, landschap en recreatie.

Binnen de bestemming mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van het recreatieve gebruik van de ijsbaan. Hierbij valt te denken aan een clubgebouw en/of kleedruimten. Deze gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak gebouwd te worden met een maximale hoogte van 4 meter. Verder is het ten aanzien van de recreatieve functie met vrijstelling mogelijk een aantal parkeerplaatsen aan te leggen. Deze dienen aan de rand van de bestemming opgericht te worden, en mogen geen verstoring betekenen voor de ecologische structuur.

Dit voorschrift kent een aanlegvergunningstelsel voor diverse werkzaamheden.

Artikel 7: Detailhandel (DH)

De bestemming “**Detailhandel (DH)**” is bedoeld voor detailhandel en sportvoorzieningen zoals een fitness-/gezondheidscentrum. Het is mogelijk om op de verdieping van de hoofdgebouwen te wonen. Per pand is er één woning op de verdieping toegestaan.

Met vrijstelling is het mogelijk hoofdgebouwen aangegeven met DH2 volledig voor wonen te gebruiken. Ieder hoofdgebouw mag maximaal onderverdeeld worden in twee wooneenheden; één op de verdieping en één op de begane grond. Dit betekent dat er middels deze vrijstellingsmogelijkheid per saldo 5 woningen aan het plangebied kunnen worden toegevoegd.

Artikel 8: Groen (G)

De op de plankaart voor “**Groen**” aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare groenvoorziening, (erf)toegangswegen, fietsstroken, voetpaden, waterpartijen, waterlopen, watergangen of voorziening ten behoeve van de waterhuishouding. Voorzieningen ten behoeve van sport- en speelgelegenheden en andere bouwwerken mogen binnen deze bestemming opgericht worden.

Artikel 9: Horeca-3 (H-3)

In het plangebied komen twee horecagelegenheden voor die een specifieke horeca-bestemming hebben gekregen. Deze gronden zijn binnen Nieuw-Schoonebeek aangemerkt als “**Horeca-3**” (H-3) en bedoeld voor een café-restaurant. Het is toegestaan te wonen op de verdieping. Hierbij gaat het maximaal om één woning per horeca-inrichting. In plaats van Horeca 3 is het hier

ook mogelijk om Horeca uit de lichtere categorieën 1 (lunchrooms en broodjeszaken) en 2 (restaurants) te realiseren.

De andere horeca in het plangebied bevindt zich bij enkele maatschappelijke- en sportvoorzieningen. Van deze horeca is het niet de bedoeling dat zij uitgroeien tot een zelfstandige horecagelegenheid. Tevens bevindt zich een snackbar binnen het plangebied. Deze is ondergebracht onder een bedrijvenbestemming (B-2).

Artikel 10: Kantoor (K)

De bestemming "**Kantoor**" (K) is bedoeld voor een kantoorgebouw. De bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak, met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

Artikel 11: Maatschappelijk

De gronden die op de plankaart bestemd zijn voor "**Maatschappelijk**" mogen gebruikt worden voor maatschappelijke voorzieningen. Het gaat bijvoorbeeld om de school, de kerken, het dorps huis, nutvoorzieningen, de begraafplaats en medische voorzieningen.

Met een aanduiding is de bestemming op de plankaart soms nader gespecificeerd. Er is één bedrijfswoning toegestaan bij de aanduiding "**(bw)**". Nutsvoorzieningen zijn aangeduid met "**(n)**" en onderwijsvoorzieningen met "**(o)**". Binnen het plangebied is één begraafplaats aanwezig. Deze heeft de aanduiding "**(bp)**" gekregen.

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

Verder geldt dat ten dienste van de bestemming een "**Horeca-inrichting, categorie 1**" aanwezig mag zijn. Een zelfstandige Horeca-inrichting is niet toegestaan.

Artikel 12: Sport

De gronden aangewezen voor "**Sport**" (S) zijn bedoeld voor sportvoorzieningen als sportvelden en sportterreinen, inclusief clubgebouwen, tribunes en kleedruimten. Bebouwing mag alleen binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd worden. Binnen bouwvlakken met de aanduiding "(z)" mogen zendmasten tot maximaal 40 meter hoog worden gerealiseerd worden. Tevens is geregeld dat de evenementen die jaarlijks op het sportpark plaatsvinden georganiseerd mogen worden.

Binnen de met de aanduiding "(sph)" aangegeven bouwvlakken mag een sporthal opgericht worden.

Verder mag ten dienste van de bestemmingen een Horeca-1 inrichting zoals een sportkantine aanwezig zijn. Een zelfstandige horeca-inrichting is niet toegestaan.

Artikel 13 en 14: Verkeer

De bestemming "**Verkeer**" valt uiteen in twee verschillende bestemmingen, namelijk:

Artikel 13: Verkeer (V);

Artikel 14: Verkeer - Brandstofverkoop punt (V-BV).

De op de plankaart voor "**Verkeer**" (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten met hoofdzakelijk doorgaand verkeer, waaronder begrepen toegangswegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en bermen, waterlopen, waterpartijen, watergangen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bermen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel is het mogelijk andere bouwwerken, zoals lichtmasten, ten dienste van de bestemming op te richten.

Binnen het plangebied is een bestaand en een optioneel verkoop punt van motorbrandstoffen aanwezig die onder een gelijknamige bestemming is gebracht namelijk "**Verkeer - Brandstofverkoop punt**" (V-BV). Binnen deze bestemming is de verkoop van brandstof toegestaan, met uitzondering van LPG, dit met het oog op de milieuveiligheid.

Artikel 15: Verkeer - Verblijf (V-V)

De gronden die op de plankaart voor "**Verkeer - Verblijf**" (V-V) 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, groenvoorzieningen, 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 bergen van water.

Artikel 16: Water (WA)

De in het plangebied aanwezige waterlopen, watergangen, waterberging en waterpartijen, met daarbijbehorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, oevers en groenvoorzieningen, vallen grotendeels onder de bestemming "**Water**". 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. Tevens is recreatief gebruik ten behoeve van een ijsbaan mogelijk.

Artikel 17 t/m 22: Wonen

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 of toegangswegen) waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens onder de woonbestemming te brengen. De gronden zijn tevens bestemd voor detailhandel bij het wonen waar op de kaart de aanduiding (dh) is aangegeven. Het betreft met name woningen aan de Europaweg.

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 17 Wonen - Aaneengesloten (W-A);

Artikel 18 Wonen - Dubbel (W-D);

Artikel 19: Wonen - Gestapeld (W-G);

Artikel 21: Wonen – Voormalig Agrarische Bebouwing (W-VAB);

Artikel 22: Wonen – Uit te werken (W-U);

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.

Gronden bestemd als “**Wonen - Gestapeld**” (W-G) zijn bedoeld voor gestapelde wooncomplexen.

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 – Voormalig Agrarisch 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) bedrijfsvoering. Indien de hoofdvorm bestaande uit een eigen bouwstijl, waarbij de relatie tussen vorm, functie en situatie kenmerkend is voor de streek of een tijdsperiode is op de plankaart de aanduiding karakteristiek (ka) opgenomen. Voor karakteristieke bebouwing geldt dat de huidige hoofdvorm (welke wordt bepaald door dakvorm, bouw- en goothoogte) en de situering van het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd. 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 geeft de bolletjesaanduiding op de plankaart het maximaal te bebouwen oppervlak per woning, de maximale goot- en bouwhoogte en de minimale dakhelling weer. Uitgezonderd hiervan is de bestemmings Wonen- gestapeld hiervoor geldt een maximumbebouwingspercentage. 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 meter², waarvan een vrijstaand bijgebouw maximaal 35 meter² mag bedragen;
- **Wonen - Dubbel:** maximale totale bebouwing per woning tussen de 100 en 150 meter², waarvan een vrijstaand bijgebouw 50 meter² mag bedragen;
- **Wonen - Vrijstaand:** maximale totale bebouwing per woning tussen de 150 en 225 meter², waarvan een vrijstaand bijgebouw maximaal 75 meter² mag bedragen. Indien het bouwperceel groter is dan 1000 meter² geldt dat de maximale totale bebouwing 250 meter² mag bedragen, waarvan een vrijstaand bijgebouw maximaal 100 meter² mag bedragen;
- **Wonen – Voormalig Agrarisch 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 hoofdgebouw en voor bijgebouwen in de voorschriften opgenomen.

Het aantal grondgebonden woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden, met uitzondering van met “**Wonen – Uit te werken**” (W-U) bestemde gebieden waar per gebied één extra vrijstaande woning kan worden gerealiseerd na een gevoerde artikel 11 WRO-uitwerkingsprocedure.

Verder kennen alle woonbestemmingen met uitzondering van “Wonen – uit te werken” mogelijkheden voor **vrijstelling**. Dit betreft onder meer het bouwen op- of achter de voorgevelrooilijn, maatvoeringen van bijgebouwen en mogelijkheden voor beroep aan huis. Verder kan met vrijstelling een extra oppervlakte aan bebouwing in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) worden verleend onder voorwaarde van een medische indicatie. Tevens is een vrijstelling opgenomen voor het realiseren van 20 m² extra bebouwing ten behoeve van een overkapping, bijvoorbeeld een carport, vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn (met uitzondering van de bestemming Wonen – Gestapeld).

Tevens geldt dat met het oog op de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van woningen de gemeente kiest voor iets ruimere mogelijkheden voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis dan bij de meeste gemeenten gebruikelijk is. Hierbij wordt in principe geen onderscheid gemaakt tussen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Achtergrond hierbij is, dat dit onderscheid in de praktijk vaak nogal arbitrair is en de ruimtelijke effecten van beide soorten van gebruik tot op zekere hoogte vergelijkbaar zijn. De in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen wonen mogelijk gemaakte beroeps- en bedrijfsactiviteiten omvatten daarom zowel de klassieke “vrije” beroepen (arts, advocaat, notaris e.d.) als ook de overige

beroepsmatige (makelaar, accountant e.d.) en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten (kapper, schoonheidsspecialist e.d.). Om de aanvaardbaarheid in het concrete geval te kunnen afwegen tegen de belangen die samenhangen met de in de omgeving gevestigde functies, zijn deze beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten gekoppeld aan een vrijstelling op grond van artikel 15 WRO. Daarbij worden toetsingscriteria gehanteerd die de toepassing van de vrijstelling begrenzen.

Artikel 23: Archeologisch aandachtgebied (AA)

Onderhavig plangebied kent één dubbelbestemming, namelijk “**Archeologisch aandachtsgebied**” (plankaart 05.028-B en bijlage 4).

De dubbelbestemming is opgenomen omdat er binnen het plangebied Nieuw-Schoonebeek sprake is van deze beschermingswaardige functie onafhankelijk van de andere functies die op dezelfde plaats voorkomen. Om die reden worden in de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming niet alle doeleinden opnieuw genoemd, maar alleen die, waarvoor de dubbelbestemming is opgenomen.

Daar waar een dubbelbestemming is gelegen, geldt zowel de bepaling van de betreffende (hoofd)bestemming als de bepaling zoals gesteld in de dubbelbestemming.

Vanwege de archeologische verwachtingswaarde is een deel van Nieuw-Schoonebeek 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 met een totaal bebouwingsoppervlak van ten hoogste 500 meter². Is het te verstoren grondoppervlak groter dan 500 meter² 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.

Deze bestemming kent een wijzigingsbevoegdheid, waarin overeenkomstig artikel 11 van de WRO Burgermeester en Wethouders de dubbelbestemming kunnen laten vervallen of alsnog aan de gronden de dubbelbestemming kunnen toekennen.

Artikel 24: Zonerings - Geluid

De gronden die op de plankaart (nr. 05.028-D) zijn aangegeven als geluidszone zijn tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van woningen en geluidsgevoelige objecten. Binnen deze zone mogen geen woningen of andere geluidsgevoelige objecten worden gebouwd. In dit artikel zijn wel vijf uitzonderingen opgenomen die het mogelijk maken om wel woningen of andere geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone te bouwen.

Artikel 25: Afwegingscriteria

Aan de bouwvoorschriften en vrijstellingsmogelijkheden zijn nadere eisen gekoppeld. Deze nadere eisen zijn verder uitgewerkt in de "Afwegingscriteria" 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 26: Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 27: Algemene gebruiksbepaling

Bij de formulering van de gebruiksbepalingen 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, ondanks het subjectieve karakter, 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 overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. Deze vrijstelling zal echter nooit tot een wijziging van een bestemming kunnen leiden.

Artikel 28: 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 twee keer vrijstelling kan worden verleend van eenzelfde bepaling of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 29: Strafbepaling

De strafbepaling bestaat uit het strafbaar stellen van de in de gebruiksbepaling verboden gebruik en de strafbare feiten die betrekking hebben op de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij verwezen wordt naar artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 30: Overgangsbepaling

Betreft de regeling in het bestemmingsplan voor 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 31: Slotbepaling

De voorschriften van het bestemmingsplan Nieuw-Schoonebeek kunnen aangehaald worden als "Voorschriften bestemmingsplan Nieuw-Schoonebeek".

7 Maatschappelijke haalbaarheid en economische uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg ex. artikel 10 Bro

Zie Nota van beantwoording (Bijlage 1)

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in zijn algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingsplanwijzigingen nodig zijn.

Voorliggend bestemmingsplan is met uitzondering van Planzone I een beheersplan. Dit beheersplan heeft betrekking op een bebouwd deel van de gemeente waarbij geen verdere ontwikkelingen plaatsvinden.

De ontwikkeling in Planzone I leidt tot een verandering van het gebied welke ons 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 het voeren van de wettelijke procedure zelf. Deze kosten worden gedekt uit de algemene middelen van de gemeente Emmen.

BESTEMMINGSPLAN
Nieuw- Schoonebeek

Voorschriften

Kaartnummer: 05.028
Vastgesteld d.d.: 30 oktober 2008,
RA 08.0099
Goedgekeurd d.d.:

INHOUDSOPGAVE VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN NIEUW- SCHOONEBEEK

INLEIDENDE BEPALINGEN.....	5
Artikel 1. Begripsbepalingen.....	5
Artikel 2. Wijze van meten.....	13
BESTEMMINGSBEPALINGEN.....	15
Artikel 3. Agrarisch (A).....	15
Artikel 4. Bedrijf- milieucategorie 2 (B- 2).....	19
Artikel 5. Bedrijf- milieucategorie 3 (B- 3).....	22
Artikel 6. Bos (BO).....	25
Artikel 7. Detailhandel (DH).....	28
Artikel 8. Groen (G).....	30
Artikel 9. Horeca-3 (H-3).....	31
Artikel 10. Kantoor (K).....	33
Artikel 11. Maatschappelijk (M).....	34
Artikel 12. Sport (S).....	36
Artikel 13. Verkeer (V).....	38
Artikel 14. Verkeer-Brandstofverkooppunt (V-BV).....	39
Artikel 15. Verkeer- Verblijf (V-V).....	40
Artikel 16. Water (WA).....	41
Artikel 17. Wonen-Aaneengesloten (W-A).....	42
Artikel 18. Wonen-Dubbel (W-D).....	44
Artikel 19. Wonen-Gestapeld (W-G).....	47
Artikel 20. Wonen-Vrijstaand (W-V).....	49
Artikel 21. Wonen-Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB).....	52
Artikel 22. Wonen-Uit te werken (W-U).....	55
DUBBELBESTEMMINGEN.....	57
Artikel 23. Archeologisch Aandachtsgebied (AA).....	57
Artikel 24. Zoneringsen – Geluid.....	60
ALGEMENE BEPALINGEN.....	61
Artikel 25. Afwegingscriteria.....	61
Artikel 26. Anti-dubbeltelbepaling.....	63
Artikel 27. Algemene gebruiksbepalingen.....	64
Artikel 28. Algemene Vrijstelling.....	66
OVERGANGS- en SLOTBEPALINGEN.....	67
Artikel 29. Strafbepalingen.....	67
Artikel 30. Overgangsbepalingen.....	68
Artikel 31. Slotbepaling.....	69
BIJLAGE 1: Staat van inrichtingen Nieuw-Schoonebeek.....	71

10. andere- werk(en): een werk, geen bouwwerk zijnde;
11. antennerager: antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;
12. antenne-installatie: installatie bestaande uit een antenne, een antennerager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
13. archeologisch aandachtsgebied: een gebied waar zich in de bodem met het oog op de bewoningsgeschiedenis beschermingswaardige voorwerpen of sporen van vroegere samenlevingen kunnen bevinden;
14. bebouwing: één of meer gebouwen en / of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
15. 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;
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;
16. bedrijfsgebouw: een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
17. 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. beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan- huis- gebonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
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;
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 gronden zijn aangeduid, waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
29. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
31. 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 m²;
32. 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;
33. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden of verhuren van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
34. erf: het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel;
36. dak: iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
37. dierenweide: een weide/grasland waar dieren worden gehouden, al dan niet verzorgd en bezichtigd;
38. erf- en terreinafscheiding: afscheiding van een terrein, zoals een schutting, stenen muur, gaas, klimgaas etc;
39. 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;
41. escortbedrijf: het bedrijfsmatig aanbieden van prostitutiediensten die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte van het escortbedrijf wordt uitgeoefend;
42. flatgebouwen: onder flatgebouwen worden verstaan gebouwen met meer dan drie bovengrondse woonlagen;

43. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
44. gevel: een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;
45. 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;
46. 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;
47. 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;
48. 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;

49. horeca-inrichting: horecabedrijf, -zaak, -etablisement;
50. kampeermiddel:
- a. een tent, een tentwagen, een camper, een caravan of een vouwwagen
 - b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief 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. kleinschalig kamperen: kamperen, in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie voor kampeermiddelen op aanwezige erven;
54. kwekerij: een gebied hoofdzakelijk ingericht voor het opkweken en/of verhandelen van nut- en/of siergewassen, met daarbij behorende gebouwen;
55. maatschappelijke voorzieningen: voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, openbare dienstverlening, culturele voorzieningen, verenigingsleven, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
56. 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;
57. 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;
58. nutsvoorzieningen of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen: voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, alarmeringsystemen, 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;
59. onderkomen(s): voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, caravans en tenten;
60. onderwijs voorzieningen: voorzieningen voor de huisvesting van onderwijs, waaronder ook peuterspeelzalen, kinderopvang en buitenschoolse opvang;
61. openbaar water: alle wateren in de gemeente Emmen die, al dan niet met enige beperking, voor het publiek bevaarbaar of anderszins toegankelijk zijn;
62. overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand, bijvoorbeeld een carport;
63. perceelsgrens: de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;
64. planzone: de op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring aangegeven gebieden, waarvoor, via een wijzigingsbevoegdheid, aanvullende bepalingen gelden;
65. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met derden tegen vergoeding;
66. 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;
67. recreatie: elk gedrag waarvan wordt verondersteld dat het primair gericht is op het bevredigen van de eigen ontspannende verlangens zoals ontspanning in de

- vrije tijd en vrijetijdsbesteding zoals sport en spel, verblijf in de natuur, amusement, en uitstapjes;
68. 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 openluchtzwembaden;
69. recreatief medegebruik: een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
70. serre: een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaand uit een lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling;
71. 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;
72. 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;
73. 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;
74. 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;
75. 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;
76. 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;
77. toerisme: die vormen van vrijetijdsgedrag, waarbij gebruik wordt gemaakt van een aanbod, dat uit oogmerk van commerciële exploitatie en beheer tot stand is gebracht;

78.	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 ² ;
79.	tuinbouw:	het telen van groenten, tuin- en kasvruchten en tuinbouwzaden;
81.	voorerf:	gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw gelegen is;
82.	voorgevel:	de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, is het mogelijk dat er meerdere voorgevels 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.	waterhuishoudkundige voorzieningen:	voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers, etc.;
85.	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;
86.	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 berm(en) of zijkanalen, vallen in beginsel onder het begrip weg;
87.	woning aaneengesloten (rijwoning)	een grondgebonden woning die met andere gelijkvormige huizen onder een kap of in een rij staat;
88.	woning dubbel:	een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouwen op slechts één zijde is gesitueerd op het zijerf, 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.	wooneenheid:	afzonderlijk bewoonbaar gedeelte van een appartementengebouw, woonboerderij e.d.;
92.	woonhuis:	een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
93.	zijerf:	gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw gelegen is.

Artikel 2. Wijze van meten

2.1 Meetwijzer

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. *afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:*
de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;
2. *bebouwing op plankaart:*
de op de plankaart aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;
3. *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;
4. *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;
5. *dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
6. *goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen zoals goten van dakkapellen niet meegerekend;
7. *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);
8. *oppervlakte van een bouwwerk:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, bouwonderdelen vanaf 1.00 meter boven peil meegerekend;
9. *peil:*
het peil overeenkomstig de bouwverordening, danwel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden;

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

1. 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;
2. 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;
3. 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:

1. uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
2. agrarische bedrijfsgebouwen;
3. agrarische gronden;
4. bedrijfswoning met bijgebouwen;

met bijbehorende:

5. andere bouwwerken;
6. tuinen en erven;
7. groenvoorzieningen;
8. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. 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 ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, indien de erfscheiding 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:

3. een bedrijfsgebouw dient minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
4. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
5. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 12 meter bedragen;
6. de dakhelling van een gebouw dient minimaal 15° te bedragen;

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

7. per agrarisch bedrijf is één in- of aangebouwde bedrijfswoning toegestaan;
8. de totale oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt in welk geval de oppervlakte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
9. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
10. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 4 meter bedragen;
11. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 9 meter bedragen;
12. de dakhelling van een bedrijfswoning dient minimaal 30° te bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

13. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 100 meter² bedragen;
14. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
15. bijgebouwen en overkappingen 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 ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
16. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
17. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;

18. 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:

19. 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;
20. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 8 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van silo's maximaal 12 meter mag 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 in Artikel 25 worden betrokken.

3.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. Artikel 3.2 lid 8 en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - b. Artikel 3.1 lid 15 en toestaan dat bijgebouwen en overkappingen bij de woning vanaf de voorgevel van de woning gerealiseerd mogen worden;
 - c. Artikel 3.1 lid 1 en Artikel 3.5 voor het gebruik van een deel van de bedrijfswoning 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 meter²;
 - 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 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden;
2. Artikel 3.1 lid 1 en Artikel 3.5 en kleinschalig kamperen toestaan, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
 - a. Het kampeerterrein dient te horen bij een agrarisch bedrijf zoals genoemd in Artikel 3.1;
 - b. Het oppervlak van het aaneengesloten kampeerterrein bedraagt minimaal 0,5 ha;

- c. Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
 - d. Het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 25;
 - e. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 meter²;
 - f. de goothoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.
3. De toepassing van de in Artikel 3.4 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 vrijstellingverlening 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 vrijstellingen 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 25 te worden betrokken;

3.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (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 van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting;
 - e. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd.
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 Agrarisch wijzigen indien het bedrijf is beëindigd, voorzover het betreft:
 - a. de (bedrijfs-)bebouwing van het voormalig grondgebonden agrarisch bedrijf met bijbehorende erven, voor de woonfunctie, in maximaal twee wooneenheden;
 - b. de (bedrijfs-)bebouwing van het voormalig grondgebonden agrarisch bedrijf met bijbehorende erven, voor een recreatieve functie;
 - c. de (bedrijfs-)bebouwing van het voormalig grondgebonden agrarisch bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten en zorgboerderijen;
 - d. de (bedrijfs-)bebouwing van het voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor bedrijven genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakend staat van inrichtingen categorie 1 en 2, of indien uit een onafhankelijk advies blijkt dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
2. De hierboven beschreven activiteiten mogen uitgevoerd worden met dien verstande dat:
 - a. de bouwvoorschriften, zoals bepaald in Artikel 3.2 van kracht blijven;
 - b. de activiteiten, genoemd onder Artikel 3.7 lid 1 b, c en d, uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
 - c. het gebruik niet aanvaardbaar is indien door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke bebouwing;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 - e. de beroeps- of bedrijfsactiviteit, genoemd onder artikel Artikel 3.7 lid 1 b, c en d, wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - f. het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig mag toenemen;
 - g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 - h. landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
 - i. het onbebouwde erf niet mag worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines;
 - j. 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 niet-agrarische 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 Artikel 3.7 lid 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 4. Bedrijf- milieucategorie 2 (B- 2)

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, zoals bedoeld in de bijgevoegde staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} / per jaar en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer.
2. de gronden zijn, voor zover op de kaart als zodanig aangegeven, specifiek bestemd, namelijk, zodanig dat:
 - a. Horeca, categorie 1 mede is toegestaan voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met "(h)";
3. bedrijfsgebouwen;
4. bedrijfswoningen en bijgebouwen voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding "(bw)";

met de daarbij behorende

5. ander bouwwerken;
6. (erf)toegangswegen en inritten;
7. groenvoorzieningen;
8. tuin, erven;
9. parkeervoorzieningen;
10. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
3. de afstand van een gebouw 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 ontwerpbestemmingsplan;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

4. de voorgevel van het bedrijfsgebouw dient in of achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
5. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 6,5 meter bedragen;
6. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 7,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

7. per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan voorzover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(bw)";
8. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 200 meter² bedragen;
9. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 3,5 meter bedragen;
10. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 8 meter bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

11. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
12. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht; de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
13. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen,

14. 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:

15. 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;
16. de bouwhoogte van andere bouwwerken (incl. reclamezuilen, exclusief antennemasten), mag maximaal 6 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen;
17. 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;

4.3 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 4.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in Artikel 25 te worden betrokken.

4.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. Artikel 4.1 lid 1, en toestaan dat andere bedrijven die in aard en omvang gelijk zijn aan de milieucategorie 2 bedrijven op de bijgevoegde staat van bedrijven zich mogen vestigen binnen de voor Bedrijf milieucategorie 2, bestemde gronden met uitzondering van detailhandels bedrijven, bedrijven met een risicocontour van 10^{-6} en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer;
 - b. Artikel 4.2 lid 1 en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet wordt vermeerderd;
 - c. Artikel 4.2 lid 12 en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
2. De toepassing van de in Artikel 4.4 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, 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 25 te worden betrokken;

4.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

Artikel 5. Bedrijf- milieucategorie 3 (B- 3)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijf- milieucategorie 3 (B- 3) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven in de milieucategorie 1, 2, zoals bedoeld in de bijgevoegde Staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van risicovolle inrichtingen met een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 / jaar, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
2. bedrijven in de milieucategorie 3.2, voor de specifiek bestemde bedrijven die respectievelijk op de plankaart met de volgende aanduidingen zijn aangeduid: tourincarbedrijf "(t)"; zoals bedoeld in de bijgevoegde Staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van risicovolle inrichtingen met een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 / jaar, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
3. bedrijfsgebouwen;
4. bedrijfswoningen en bijgebouwen voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding "(bw)";

met de daarbij behorende

5. ander bouwwerken;
6. (erf)toegangswegen en inritten;
7. groenvoorzieningen;
8. tuin, erven;
9. parkeervoorzieningen;
10. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
3. de afstand van een gebouw 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 ontwerpbestemmingsplan;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

4. de voorgevel van het bedrijfsgebouw dient in of achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
5. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 6,5 meter bedragen;
6. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 7,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

7. per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan voorzover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(bw)";
8. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 200 meter² bedragen;
9. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 3,5 meter bedragen;
10. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 8 meter bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

11. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;

12. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht; de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
13. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen,
14. 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:

15. 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;
16. de bouwhoogte van andere bouwwerken (incl. reclamezuilen, exclusief antennemasten), mag maximaal 6 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen;
17. 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;

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 eisenregeling genoemd in Artikel 5.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in Artikel 25 te worden betrokken.

5.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. Artikel 5.1 lid 1, en toestaan dat andere bedrijven die in aard en omvang gelijk zijn aan de milieucategorie 2 bedrijven op de bijgevoegde staat van bedrijven zich mogen vestigen binnen de voor Bedrijf milieucategorie 2, bestemde gronden met uitzondering van detailhandels bedrijven, bedrijven met een risicocontour van 10^{-6} en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningbesluit milieubeheer;
 - b. Artikel 5.2 lid 2 en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet wordt vermeerderd;
 - c. Artikel 5.2 lid 12 en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
2. De toepassing van de in Artikel 5.4 lid 1 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, 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 25 te worden betrokken;

5.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming bedrijf – milieucategorie 3 te wijzigen indien het bedrijf is beëindigd, voor zover het betreft de:
 - a. (bedrijfs)bebouwing van het voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor de woonfunctie, in maximaal 2 vrijstaande woningen, voor zover de bestemming is aangeduid met “(bw)”;
 - b. (bedrijfs)bebouwing van een voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten en zorgboerderijen;
 - c. (bedrijfs)bebouwing van een voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor bedrijven genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakend staat van inrichtingen categorie 1 en 2, of als uit een onafhankelijk advies blijkt dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
2. De hierboven beschreven activiteiten mogen uitgevoerd worden met dien verstande dat:
 - a. de bouwvoorschriften, zoals bepaald in artikel 5.2 tot en met 5.6 van kracht blijven;
 - b. de activiteiten, genoemd onder artikel 5.6 lid 1 b en c, uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
 - c. voor zover de wijziging betrekking heeft op karakteristieke bebouwing, geen wezenlijke verandering aan dit gebouw mogen plaatsvinden;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 - e. de beroeps- of bedrijfsactiviteit, genoemd onder artikel 5.6 lid 1 b en c, wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - f. het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig mag toenemen;
 - g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 - h. landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
 - i. het onbebouwde erf niet mag worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines;
 - j. 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 5.6 lid 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 6. Bos (BO)

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. bos, inclusief recreatief medegebruik van fiets- en voetpaden;
2. houtproductie;
3. bescherming en veiligstelling van de ecologische-, natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden;
4. clubgebouwen en kleedruimten;

met bijbehorende:

5. andere bouwwerken;
6. groenvoorzieningen en open terreinen;
7. kunstwerken van artistieke aard;
8. sport en speelgelegenheden;
9. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
10. een horeca-inrichting, categorie H1 (sportkantine) ten dienste van de bestemming;

6.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 8 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 15 meter mag bedragen

6.3 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 6.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in Artikel 25 te worden betrokken.

6.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. Artikel 6.1 en toestaan om parkeervoorzieningen aan te leggen aan de rand van de gronden bestemd voor bos onder voorwaarde dat het aanleggen van parkeervoorzieningen niet zal leiden tot verstoring van de ecologische hoofdstructuur;
2. Voor zover het aanleggen van parkeervoorzieningen, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van de ecologische hoofdstructuur, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in Artikel 6.4 lid 1 indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor de ecologische hoofdstructuur kan worden behouden;
 - b. De vrijstelling wordt niet eerder verleend dan dat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de ecologische waarden van het terrein dat blijktens de

- aanvraag zal worden verstoord en de te nemen maatregelen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
3. De toepassing van de in Artikel 6.4 lid 1 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, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstellingen niet verleend;
 4. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstellingen 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 25 te worden betrokken;

6.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

6.6 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 aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
 - c. het kweken van bomen en fruitteelt, voor zover het een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 1 hectare betreft;
 - d. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 - e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
 - f. het aanleggen van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting;
 - g. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd.
2. Het verbod als bedoeld in Artikel 6.6 lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - a. nodig zijn voor de aanleg van geluidswallen en geluidsschermen, resp. taluds fiets- en voetpaden en de wijkontsluitingswegen;
 - b. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - c. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 - d. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - e. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
3. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichting-)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
4. De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.
5. De in Artikel 6.6 lid 1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen

aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 7. Detailhandel (DH)

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. detailhandel,
2. bedrijfswoning en bijgebouwen

met bijbehorende:

3. andere bouwwerken;
4. parkeervoorzieningen;
5. tuinen en erven;
6. toegangswegen, groenvoorzieningen;
7. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

7.2 Bouwvoorschriften

1. 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 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 ontwerpbestemmingsplan;
 - c. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. er is maximaal één woning op de verdieping toegestaan;
 - b. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;
 - c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - d. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - e. luifels/overkappingen aan het hoofdgebouw mogen maximaal 2 meter uitsteken;
3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. 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 ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - b. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
 - c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
 - d. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3 meter bedragen;
4. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 8 meter bedragen.

7.3 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 7.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in Artikel 25 te worden betrokken.

7.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de afwegingscriteria zoals genoemd in Artikel 25 vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. Artikel 7.2 lid 1 en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlak wordt gebouwd;
 - b. Artikel 7.2 lid 1 en toestaan dat een hoofdgebouw vanaf de begane grond gebruikt wordt voor wonen met maximaal twee wooneenheden per hoofdgebouw;
 - c. Artikel 7.2 lid 2 en toestaan dat vanaf de begane grond mag worden gewoond;
 - d. Artikel 7.2 lid 3 en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
2. Burgemeester en Wethouders zullen de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid beperken tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet wezenlijk wordt aangetast. Indien de waarden en belangen als genoemd in Artikel 25 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 27 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

Artikel 8. Groen (G)

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. groenvoorzieningen;

met bijbehorende:

2. andere bouwwerken;
3. kunstwerken van artistieke aard;
4. toegangswegen, in- en uitritten,
5. fiets- en voetpaden;
6. sport- en speelgelegenheden;
7. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

8.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

2. de bouwhoogte van een ander bouwwerk en kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan;

8.3 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

Artikel 9. Horeca-3 (H-3)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Horeca-3 (H-3) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. een horeca-inrichting categorie 1 tot en met 3;
2. een bovenwoning;

met bijbehorende:

3. bijgebouwen;
4. andere bouwwerken;
5. tuin en erven;
6. toegangswegen en parkeervoorzieningen;
7. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

9.2 Bouwvoorschriften

1. 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 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;
 - c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - d. de dakhelling van een gebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - e. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
2. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen voor de horeca-inrichting gelden de volgende bepalingen:
 - a. de voorgevel van het bedrijfsgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
3. Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
 - a. per horeca-inrichting is één bedrijfswoning op de bovenverdieping toegestaan;
4. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. 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 ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - b. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
 - c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
 - d. aangebouwde bijgebouwen mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - e. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3 meter bedragen;
5. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel (rooilijn) maximaal 2 meter mag bedragen;
 - b. de bouwhoogte van 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, 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 9.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in Artikel 25 te worden betrokken.

9.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de afwegingscriteria zoals genoemd in Artikel 25, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 9.2 lid 2 en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minder dan 35 graden mag bedragen;
 - b. artikel 9.2 lid 4 en toestaan dat 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw bijgebouwen mogen worden opgericht;
2. Burgemeester en Wethouders zullen de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid beperken tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet wezenlijk wordt aangetast. Indien de waarden belangen als genoemd in Artikel 25 onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.

9.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

Artikel 10. Kantoor (K)

10.1 Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor kantoor (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;

met bijbehorende:

b. andere bouwwerken

c. parkeervoorzieningen ondergronds, als bovengronds en fietsenstallingen;

d. groenvoorzieningen

e. tuin, erven en verharding;

f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

g. toegangswegen;

10.2 Bouwvoorschriften

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

c. de dakhelling van een gebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

2. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsen 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 terreinafscheidingsen achter de voorgevel (rooilijn) maximaal 2 meter mag bedragen;

b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter 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 in Artikel 25 te worden betrokken.

10.4 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

Artikel 11. Maatschappelijk (M)

11.1 Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor Maatschappelijk (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. maatschappelijke voorzieningen met één bedrijfswoning voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "(bw)";
 - c. nutsvoorzieningen, voorzover op de plankaart aangeduid met "(n)";
 - d. onderwijsvoorzieningen, voorzover op de plankaart aangeduid met "(o)";
 - e. begraafplaats, die alleen is toegestaan op het gedeelte van het perceel met de aanduiding "(bp)";
 - f. bijgebouwen;met bijbehorende:
 - g. andere bouwwerken;
 - h. sport- en speelgelegenheden;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k. toegangswegen, in- en uitritten.

11.2 Bouwvoorschriften

1. Voor het bouwen van een gebouw 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 voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht indien dit 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 ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - e. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - f. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
2. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. 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 ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - b. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
 - c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
3. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - a. 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;
 - b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

11.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 7.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in Artikel 25 te worden betrokken.

11.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 11.2 lid 1 voor de bouw van fietsenstallingen buiten het bouwvlak tot maximaal 50 meter², met een maximale bouwhoogte 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 vrijstellingverlening 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 25 te worden betrokken;

11.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

Artikel 12. Sport (S)

12.1 Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor Sport (S) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. sport, sportvelden en sportterreinen;
 - b. clubgebouwen en kleedruimten;
 - c. tennisbanen, overdekte en onoverdekte;
 - d. sporthal, gymzaal, squashbaan en in aard en omvang gelijk te stellen voorzieningen voor zover het bouwvlak op de plankaart is aangeduid met de aanduiding "(sph)";
 - e. fietscrossterrein,
 - f. trainingszaal, fitnessruimten;
 - g. evenementen;
 - h. zendmasten, voor zover het bouwvlak op de plankaart is aangeduid met de aanduiding "(z)";

met bijbehorende:

- i. andere bouwwerken
- j. toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- k. sport en speelgelegenheden;
- l. horeca-1 (sportkantine) ten dienste van de bestemming;
- m. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

12.2 Bouwvoorschriften

1. Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
 - c. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 4 meter bedragen;
 - d. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 5 meter bedragen;
 - e. de afstand van een gebouw 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 ontwerpbestemmingsplan;
2. Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel (rooilijn) maximaal 2 meter mag bedragen;
 - b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 20 meter mag bedragen en van zendmasten binnen de met "z" aangeduide bouwvlakken 40 meter mag bedragen;
 - c. binnen de met "z" aangeduide bouwvlakken mag maximaal 30 m² grond bebouwd worden met een antennemast en installatieruimte, waarbij de maximale bouwhoogte van de installatieruimte 2,5 meter bedraagt
 - d. dug-outs mogen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 8 meter² en een maximale hoogte van 2,5 meter.

12.3 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 12.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in Artikel 25 te worden betrokken.

12.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 12.2 lid 1 voor de bouw van fietsenstallingen buiten het bouwvlak tot maximaal 50 meter², met een maximale bouwhoogte 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 vrijstellingverlening 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 25 te worden betrokken;

12.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing

Artikel 13. Verkeer (V)

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. wegen, fietspaden, voetpaden en straten met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
2. bruggen;

met bijbehorende:

3. andere bouwwerken;
4. geluidswerende voorzieningen;
5. kunstwerken van artistieke aard.
6. groenvoorzieningen;
7. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

13.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

2. op of in deze gronden mogen andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard worden opgericht, mits deze de waterhuishouding en het verkeer niet belemmeren;
3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk en kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen;

13.3 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

Artikel 14. Verkeer-Brandstofverkoop punt (V-BV)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer-Brandstofverkoop punt (V-BV) aangewezen gronden zijn bestemd voor een:

1. brandstofverkoop punt, LPG niet inbegrepen

met bijbehorende:

2. andere bouwwerken;
3. toegangswegen in en uitritten
4. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

14.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag ten hoogste 6 meter bedragen
2. de oppervlakte mag maximaal 6 m² beslaan, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen.

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 25 te worden betrokken.

14.4 Gebruiksvoorschriften

1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in Artikel 27, wordt in elk geval gerekend:
 - a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken van het brandstofverkoop punt die zijn bestemd als (V-BV) ten behoeve van de verkoop van LPG;
 - b. Activiteiten met een plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ / per jaar, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningbesluit milieubeheer.
2. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is verder het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

Artikel 15. Verkeer- Verblijf (V-V)

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen;
2. toegangswegen en inritconstructies;
3. geluidswerende voorzieningen;

met bijbehorende:

4. andere bouwwerken;
5. kunstwerken van artistieke aard.
6. fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen;
7. straten, erven, pleinen
8. groenvoorzieningen;
9. sport- en speelgelegenheden;
10. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

15.2 Bouwvoorschriften:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

2. op of in deze gronden mogen andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard worden opgericht, mits deze de waterhuishouding en het verkeer niet belemmeren;
3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk en kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen;

15.3 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

Artikel 16. Water (WA)

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. water;
2. waterhuishoudkundige voorzieningen;
3. recreatief medegebruik ten behoeve van de waterrecreatie;
4. oevers, en beplanting;
5. groenvoorzieningen;
6. nutsvoorzieningen;

met de bijbehorende:

7. andere bouwwerken, waaronder bruggen, sluizen, dammen en/of duikers;
8. kunstwerken van artistieke aard.

16.2 Bouwvoorschriften

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

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

2. op of in deze gronden mogen andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren;
3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk en kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen

16.3 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

Artikel 17. Wonen-Aaneengesloten (W-A)

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. aaneengesloten (rij) woningen;
2. bijgebouwen;
3. tuin en erven;

met bijbehorende:

4. toegangswegen en erfonthoudingswegen;
5. groenvoorzieningen;
6. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

17.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. het aantal aaneengesloten woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op plankaart met een aanduiding anders is weergegeven;
3. per woning mag niet meer bebouwing gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven;
4. indien en voorzover de gronden op de kaart onderling verbonden zijn met een verbindingslijn met de aanduiding "één bouwperceel vormend" vormen de gronden 1 bouwperceel;

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

5. als hoofdgebouw mag uitsluitend een aaneengesloten(rij) woonhuis worden gebouwd;
6. de afstand van het hoofdgebouw 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 ontwerpbestemmingsplan;
7. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
8. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
9. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

10. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
11. bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
12. de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag maximaal 3 meter bedragen;
13. de bouwhoogte van een bijgebouw of overkapping mag maximaal 6 meter bedragen;
14. aangebouwde bijgebouwen mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
15. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3 meter bedragen;
16. het oppervlak van een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 35 meter² mag bedragen;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

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

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 25 te worden betrokken.

17.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de afwegingscriteria zoals genoemd in Artikel 25, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 17.2 lid 3 en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - b. artikel 17.2 lid 7 en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevel mag worden opgericht;
 - c. het bepaalde in artikel 17.2 lid 11 en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
 - d. het bepaalde in artikel 17.2 lid 3 en toestaan dat maximaal 20 meter² extra bebouwing mag worden opgericht voor overkappingen, welke vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - e. het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
 - vi detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - vii er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. Burgemeester en Wethouders zullen de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid beperken tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet wezenlijk wordt aangetast. Indien de waarden belangen als genoemd in artikel Artikel 25 onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.

17.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

Artikel 18. Wonen-Dubbel (W-D)

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. dubbele woningen;
2. wonen met detailhandel, voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met "(dh)";
3. bijgebouwen;
4. tuin en erven;

met bijbehorende:

5. toegangswegen en erfonthoudingswegen;
6. sport- en speelvoorzieningen;
7. groenvoorzieningen;
8. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

18.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. het aantal dubbele woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden, tenzij dit op plankaart met een aanduiding anders is aangegeven;
3. per woning mag niet meer bebouwing gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven;
4. indien en voorzover de gronden op de kaart onderling verbonden zijn met een verbindingslijn met de aanduiding "één bouwperceel vormend" vormen de gronden 1 bouwperceel;

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

5. als hoofdgebouw mag uitsluitend een dubbele woning worden gebouwd;
6. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
7. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient aan 1 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;
8. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
9. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

10. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij en achtererf worden opgericht;
11. bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
12. de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag maximaal 3 meter bedragen;
13. de bouwhoogte van een bijgebouw of overkapping mag maximaal 6 meter bedragen;
14. de bouwhoogte van bijgebouwen of overkappingen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
15. het oppervlak van een vrijstaand bijgebouw maximaal 50 meter² mag bedragen;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

16. 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;

17. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 10 meter² vloeroppervlak beslaan;

18.3 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 18.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in Artikel 25 te worden betrokken.

18.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 18.2 lid 3 en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - b. artikel 18.2 lid 3 en toestaan dat uitsluitend voor overkappingen maximaal 20 m² extra bebouwing mag worden opgericht, welke vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden opgericht;
 - c. artikel 18.2 lid 6 en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden opgericht, met uitzondering van de woningen gelegen tussen Europaweg nr. 178 tot nr. 192, op deze percelen mag het hoofdgebouw achter de voorgevelrooilijn opgericht worden zodat de voorgevel van het hoofdgebouw in dezelfde lijn met de woningen aan de Europaweg 176 en 192 komen te liggen.
 - d. artikel 18.2 lid 11 en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - e. 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 meter²;
 - 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 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
 - f. 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 vrijstellingverlening 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;
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstellingen 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 25 te worden betrokken;

18.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

Artikel 19. Wonen-Gestapeld (W-G)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen-Gestapeld (W-G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. woongebouwen;
2. bijgebouwen;
3. tuin en erven;

met bijbehorende:

4. toegangswegen en erfontsluitingswegen;
5. groenvoorzieningen;
6. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

19.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. Er mogen per bouwvlak maximaal 4 appartementen gerealiseerd worden;
3. Op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

4. de voorgevel van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn dient te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de voorgevel is opgericht;
5. de afstand van een hoofdgebouw op de hoek 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;
6. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

7. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij en achtererf worden opgericht;
8. bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
9. de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag maximaal 3 meter bedragen;
10. de bouwhoogte van een bijgebouw of overkapping mag maximaal 6 meter bedragen;
11. aangebouwde bijgebouwen mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
12. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3 meter bedragen;
13. aangebouwde bijgebouwen mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijk achtergevel worden gebouwd;
14. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3 meter bedragen;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

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

19.3 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 19.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in Artikel 25 te worden betrokken.

19.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 19.2 lid 1 en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - b. artikel 19.2 lid 4 en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
 - c. 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 vrijstellingverlening 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;
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstellingen 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 25 te worden betrokken;

19.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

Artikel 20. Wonen-Vrijstaand (W-V)

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. vrijstaande woningen;
2. wonen met detailhandel, voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met "(dh)";
3. bijgebouwen;
4. tuin en erven;

met bijbehorende:

5. toegangswegen en erfonthoudingswegen;
6. sport- en speelvoorzieningen;
7. groenvoorzieningen;
8. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

20.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. het aantal vrijstaande woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden, tenzij dit op plankaart met een aanduiding anders is aangegeven;
3. per woning mag niet meer bebouwing gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven;
4. indien en voorzover de gronden op de kaart onderling verbonden zijn met een verbindingslijn met de aanduiding "één bouwperceel vormend" vormen de gronden 1 bouwperceel;

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

5. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
6. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
7. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient aan 1 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;
8. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
9. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

10. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij en achtererf worden opgericht;
11. bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
12. de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag maximaal 3 meter bedragen;
13. de bouwhoogte van een bijgebouw of overkapping mag maximaal 6 meter bedragen;
14. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
15. het oppervlak van een vrijstaand bijgebouw maximaal 75 meter² mag bedragen, indien het bouwperceel groter is dan 1000m² mag het oppervlak van een vrijstaand bijgebouw maximaal 100m² bedragen;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

16. 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;
17. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 10 meter² vloeroppervlak beslaan;

20.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
- de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 20.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in Artikel 25 te worden betrokken.

20.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
- artikel 20.2 lid 3 en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - artikel 20.2 lid 3 en toestaan dat uitsluitend voor overkappingen maximaal 20 m² extra bebouwing mag worden opgericht, welke vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden opgericht;
 - artikel 20.2 lid 6 en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden opgericht met uitzondering van de woningen gelegen tussen Europaweg nr. 178 tot nr. 192, op deze percelen mag het hoofdgebouw achter de voorgevelrooilijn opgericht worden zodat de voorgevel van het hoofdgebouw in dezelfde lijn met de woningen aan de Europaweg 176 en 192 komen te liggen;
 - artikel 20.2 lid 11 en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - 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:
 - de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisgebonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
 - detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huisgebonden beroep/ en bedrijf;
 - er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
 - 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 vrijstellingverlening worden in ieder geval de gebruiksmo-

gelijkheden 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;

2. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstellingen 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 25 te worden betrokken;

20.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

Artikel 21. Wonen-Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB)

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. woonboerderijen;
2. bijgebouwen;
3. tuin en erven;

met bijbehorende:

4. toegangswegen en erfonthoudingswegen;
5. groenvoorzieningen;
6. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

21.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. De afstand van een gebouw tot de zijerfscheiding dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
3. 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;
4. de totale of gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 250 meter² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt in welk geval de oppervlakte van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

5. de voorgevel van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn dient te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de voorgevel is opgericht;
6. de huidige hoofdvorm van het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, welke wordt bepaald door dakvorm, nok- en goothoogte, dient te worden gehandhaafd;

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

7. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij en achtererf worden opgericht ;
8. de totale of gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 100 meter² bedragen;
9. het oppervlak van een vrijstaand bijgebouw maximaal 100 meter² mag bedragen
10. bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
11. de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag maximaal 3 meter bedragen;
12. de bouwhoogte van een bijgebouw of overkapping mag maximaal 6 meter bedragen;
13. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3 meter bedragen;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

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

21.3 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 21.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in Artikel 25 te worden betrokken.

21.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de afwegingscriteria zoals genoemd in Artikel 25, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 21.2 lid 1 en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - b. het bepaalde in artikel 21.2 lid 6 en toestaan dat afgeweken mag worden van de huidige hoofdvorm ten tijde van de terinzagelegging en een woning conform de voorschriften van artikel Artikel 20 Wonen-Vrijstaand (W-V) toestaan met een bijbehorende maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter;
 - c. artikel 21.2 lid 5 en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn wordt opgericht;
 - d. artikel 21.2 lid 10 en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
 - e. het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
 - vi detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - vii er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. Burgemeester en Wethouders zullen de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid beperken tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet wezenlijk wordt aangetast. Indien de waarden belangen als genoemd in artikel Artikel 25 onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.

21.5 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 en 2, of als uit een onafhankelijk advies blijkt dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
2. De hierboven beschreven activiteiten mogen uitgevoerd worden met dien verstande dat:
 - a. de bouwvoorschriften, zoals bepaald in artikel 21.2 tot en met 21.6 van kracht blijven;
 - b. de activiteiten, genoemd onder artikel 21.5 lid 1 b en c, uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
 - c. voor zover de wijziging betrekking heeft op karakteristieke bebouwing, geen wezenlijke verandering aan dit gebouw mogen plaatsvinden;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 - e. de beroeps- of bedrijfsactiviteit, genoemd onder artikel 21.5 lid 1 b en c, wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - f. het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig mag toenemen;
 - g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 - h. landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
 - i. het onbebouwde erf niet mag worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines;
 - j. 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 21.5 lid 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

21.6 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

Artikel 22. Wonen-Uit te werken (W-U)

22.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen-Uit te werken (W-U) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. vrijstaande woningen
2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
3. tuinen;

met de daarbijbehorende:

4. erven en terreinen;
5. verhardingen;
6. toegangswegen en erfonthoudingswegen;
7. parkeervoorzieningen;
8. groenvoorzieningen;
9. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
10. sport en speelvoorzieningen;

22.2 Uitwerkingsregels

1. Burgemeester en Wethouders werken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in artikel 22.1 omschreven bestemming uit;
2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. De wijziging mag uitsluitend plaatsvinden voor de oprichting van vrijstaande woningen als bedoeld in Artikel 20 Wonen-Vrijstaand (W-V) van deze voorschriften;
 - b. er mag maximaal 1 vrijstaande woning per bouwvlak gerealiseerd worden;
 - c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 4 meter bedragen;
 - d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 9 meter bedragen;

22.3 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 22.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in Artikel 25 te worden betrokken.

22.4 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

22.5 Procedureregels

1. Bij toepassing van deze bevoegdheid is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
2. 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.

3. 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:
 - a. de oprichting een duidelijk afgerond stedenbouwkundig samenhangend geheel vormt;
 - b. de procedure als bedoeld onder 22.5 lid 1 heeft plaatsgevonden en;
 - c. gedeputeerde staten daarvoor een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 23. Archeologisch Aandachtsgebied (AA)

23.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de plankaart (nr. 05.028-B) zijn aangegeven als Archeologisch Aandachtsgebied (AA) zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

23.2 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 23.2 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 meter², 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 deeluitwerkingen;

23.3 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 23.2 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 23.2 voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk groter dan 500 meter²; 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 vervalft de verplichting tot onderzoek als bedoeld in dit artikel;
3. Alvorens de vrijstelling te verlenen kunnen Burgemeester en Wethouders het archeologisch (inventariserend) onderzoek ter beoordeling voorleggen aan een archeologische deskundige. Bij een negatief advies van de deskundige wordt de vrijstelling niet verleend.

23.4 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in Artikel 27 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

23.5 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 100 meter² 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, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 23.5 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 diepploegen;
 - 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. De vergunning, genoemd in artikel 23.5 lid 1, wordt in ieder geval geweigerd wanneer 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, volgens artikel 23.5 lid 4, kan worden voorkomen;
4. De vergunning, genoemd in artikel 23.5 lid 1, wordt niet eerder verleend dan dat de aanvrager een archeologisch (inventariserend) onderzoek heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij aan de vergunning, in het belang van de archeologische monumentenzorg, de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - c. 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.
5. 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 23.5 lid 5;
6. Alvorens de vergunning, genoemd in artikel 23.5 lid 1, te verlenen kunnen Burgemeester en Wethouders het archeologisch (inventariserend) onderzoek ter beoordeling voorleggen aan een archeologische deskundige. Bij een negatief advies van de deskundige wordt de vrijstelling niet verleend.
7. 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.

23.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders 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 23.6 lid 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing

Artikel 24. Zonerings – Geluid

24.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de plankaart (nr. 05.028-D) zijn aangegeven als geluidszone zijn tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van woningen en geluidsgevoelige objecten.

24.2 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.

24.3 Uitzonderingen

1. Het in artikel 24.2 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 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.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 25. Afwegingscriteria

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:

- i de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
- ii overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- iii de lichttoetreding/bezinning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- iv het uitzicht;
- v 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:

- i een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte;
- ii de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- iii gevelbeelden;
- iv cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;
- v de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- vi de hoogte-differentiatie;
- vii een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving (landschappelijke inpassing);
- viii de situering van gebouwen op het perceel;
- ix de geleding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter² bedraagt.

c. **de verkeersveiligheid:**

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

- i de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
- ii overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- iii benodigde uitzichthoeken van wegen;
- iv de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
- v de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- vi de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- vii 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:

- i de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- ii 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:

- i aanwezigheid van kwetsbare objecten;
- ii de aanwezigheid en routing van vluchtwegen;
- iii de bereikbaarheid van de bouwwerken;
- iv 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:

- i de mate van hinder voor de omliggende functies;
- ii de gevolgen voor de externe veiligheid;
- iii de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- iv de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- v de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
- vi de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit;
- vii 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 26. *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 27. Algemene gebruiksbepalingen

27.1 Gebruiksbepalingen 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 27.1 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 vergunningbesluit milieubeheer;
 - g. het aanleggen van woonschepen voor een permanente ligplaats, of het aanleggen van recreatievaartuigen binnen de bestemming water als bedoeld in artikel 12;
 - h. het in gebruik hebben van het kampeerterrein 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 27.1 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;

27.2 Gebruiksbepalingen 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 en gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 27.2 lid 1 wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van de bedrijfswoning, als bedoeld in Artikel 3, Artikel 4, Artikel 5, Artikel 7, Artikel 9 en Artikel 11 als reguliere burgerwoning;
 - b. het gebruik van de horeca functie dienste van de bestemming, als bedoeld in Artikel 4, Artikel 6 en Artikel 12 als een zelfstandige horeca functie;
 - c. het gebruik van woningen als bedoeld in Artikel 17, Artikel 18, Artikel 19, Artikel 20, Artikel 21 en Artikel 22 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 27.2 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.

27.3 Vrijstellingsbepalingen omtrent het gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 27.1 lid 1 en 2 en artikel 27.2 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 28. 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:
 - a. de goothoogte van een gebouw maximaal 3.00 meter mag bedragen;
 - b. de oppervlakte van een gebouw maximaal 25 meter² mag bedragen;
 - c. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 6.00 meter mag bedragen;
 - c. geringe afwijkingen, welke in het belang van zijn een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in 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:
 - d. als gaat om antennes naar het oordeel van burgemeester en wethouders te noodzaak daartoe voldoende is aangetoond.
 - g. het overschrijden van de voorgevel door:
 - e. erkers, balkons, luifels en bordessen tot maximaal 1 meter, over de gehele breedte van de voorgevel;
 - f. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 meter² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde vrijstelling is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet 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 verantwoord plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, hiervoor dienen de afwegingscriteria in Artikel 25 te worden betrokken.

OVERGANGS- en SLOTBEPALINGEN

Artikel 29. *Strafbepalingen*

1. Overtreding van het bepaalde in:
artikel 3.6 lid 1, artikel 6.6 lid 1, artikel 23.5 lid 1, artikel 27.1 lid 1 en artikel 27.2 lid 1
worden aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet
op de economische delicten.

Artikel 30. Overgangsbepalingen

30.1 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 30.1 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 30.1 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.

30.2 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 30.2 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.

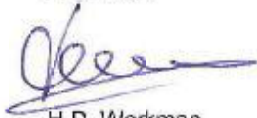
Artikel 31. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

"Voorschriften bestemmingsplan Nieuw- Schoonebeek "

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 Nieuw-Schoonebeek

De Staat van inrichtingen Nieuw-Schoonebeek is gebaseerd op de publicatie van de Nederlandse Vereniging voor Gemeenten (VNG, 16 april 2007) *Bedrijven en milieuzonering. Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk*. ISBN 9789012117333.

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES					
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT			
.	nummer													
01	- LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW													
014	0 Dienstverlening t.b.v. de landbouw:													
014	2 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1	G	1				
014	4 - plantsoendienst en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1	G	1				
0142	Ki-stations	30	10	30	0	30	2	1	G	1				
15	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
1551	0 Zuivelproducten fabrieken:													
1552	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	30	2	1	G	1				
1584	0 Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:													
1584	3 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2	1	G	1				
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2	1	G	1				
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
2010.2	0 Houtconserveringsbedrijven:													
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1	G	1				
21	-													
22	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1	P	1				

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES						
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT				
-	nummer														
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	0	10	1	2	P	1			
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	0	10	1	1	P	1			
634	Expeditie, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10	0	10	1	1	P	1			
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE														
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	0	30	2	2	P	1			
642	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	0	10	1	1	P	1			
642	B0 zendinstallaties:														
642	B2 - FM en TV	0	0	0	10	0	10	10	1	1	P	2			
642	B3 - GSM en UMTS-steunzenders	0	0	0	10	0	10	10	1	1	P	2			
65, 66, 67	- FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN														
65, 66, 67	A Banken, verzekeringsbedrijven, beuzen	0	0	10	0	10	0	10	1	1	P	1			
70	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED														
70	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	0	10	1	1	P	1			
71	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN														
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	10	30	2	2	P	1			
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	10	30	2	2	G	2			
72	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE-TECHNOLOGIE														
72	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	0	10	1	1	P	1			
72	B Switchhouses	0	0	30	0	30	0	30	2	1	P	1			
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING														
74	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	0	10	1	2	P	1			
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	0	10	1	2	P	1			

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES						
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT				
-	nummer														
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN													
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2	P	1				
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE													
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	10	2	2	G	1				
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30		0	2	2	P	1				
9234.1		Dansscholen	0	0	30	C	0	2	2	P	1				
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10		0	1	2	P	1				
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30	C	0	2	2	P	1				
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING													
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	1	1	P	1				
9303	0	Begravenisondernemingen:													
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10		0	1	2	P	1				
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10		0	1	2	P	1				
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C	0	2	1	P	1				
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	10	D	1	1	1	1	1	1