

## II. VOORSCHRIFTEN



## Algemene bepalingen

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

*het plan*

het Bestemmingsplan 't Zand, regelende de bestemming en het gebruik van gronden en bouwwerken, gelegen te Emmen aan de Laan van het Kwekebos en de Schansstraat/Parallelweg zoals het plan is vervat in de als zodanig benoemde plankaart en in deze voorschriften;

*de plankaart*

de tekening, genummerd 1442-36, Plankaart Bestemmingsplan 't Zand Emmen, op schaal 1:1.000 van het plan (06.030 = intern plankaartnummer Gemeente Emmen);

*aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten:*

het, met behoud van de woonfunctie, gebruik van een gedeelte van een woning of een daarbij behorend bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken of het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon. De ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het aan huis verbonden bedrijf of beroep moet met de woonfunctie in overeenstemming zijn en mag geen hogere milieucategorie dan milieucategorie 1 bedragen;

*achtererf*

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het (hoofd)gebouw is gelegen;

*ander bouwwerk*

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

*ander werk of werkzaamheid*  
een werk, geen bouwwerk zijnde;

*bebouwing*  
een of meer gebouwen en andere bouwwerken;

*bebouwingsgrens*  
een op de plankaart aangegeven lijn die door gebouwen en andere bouwwerken niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;

*bebouwingspercentage*  
een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

*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;

*bedrijfsgebouw*  
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

*beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte*  
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;

*bestaand*  
bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

*bestaande bebouwing*  
bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

*bestemmingsgrens*

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemming;

*bestemmingsvlak*

een op de kaart aangegeven door bestemmingsgrenzen omsloten vlak van gronden met dezelfde bestemming;

*bijgebouw*

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een aan- of uitbouw en aangebouwd en/of vrijstaand bijgebouw;

*binnengrenswaarde*

grenswaarde voor de geluidsbelasting die optreedt binnen de ruimten van een woning die als geluidsgevoelig zijn aangemerkt;

*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;

*bouwlaag*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en vliering voor zover deze niet toegankelijk is voor personen;

*bouwperceel*

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens de voorschriften behorende bij het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan met een of meer bij elkaar behorende bouwwerken;

*bouwperceelsgrens*

de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen bouwperceel en een aangrenzend terrein;

*bouwwlak*

een door bebouwingsgrenzen op de plankaart aangegeven oppervlak, waarbinnen volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht;

*bouwwerk(en)*

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

*bovenverdieping*

verdieping hoger dan gelijkvloers;

*carport*

een overdekte stallingsgelegenheid voor auto's met maximaal twee wanden

*cultuurhistorische/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

*dak*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

*daknok*

hoogste punt van een schuin dak;

*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 die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

*eerste bouwlaag*

de bouwlaag die rechtstreeks ontsloten kan worden vanaf het aansluitend terrein;

*eerste verdieping*

tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

*erf*

het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel;

*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;

*escortbedrijf*

het bedrijfsmatig aanbieden van prostitutiediensten die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte van het escortbedrijf wordt uitgeoefend;

*etmaalwaarde*

de hoogste van de volgende drie waarden van het equivalente geluidsniveau:

- de waarde over de periode 07.00-19.00 uur (dag)
- de met 5 dB(A) verhoogde waarde over de periode 19.00-23.00 uur (avond)
- de met 10 dB(A) verhoogde waarde over de periode 23.00-0.700 uur (nacht);

*gebouw*

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

*geluidbelasting vanwege het wegverkeer*

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

*geluidsgevoelige objecten*

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en het Besluit geluidhinder spoorwegen;

*geluidswerende voorzieningen*

geluidsreducerende constructie/bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerk/constructie;

*gevel*

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

*groenvoorzieningen*

een (openbaar) gebied, dat is ingericht als berm, park, groenstrook, plantsoen, sport- en speelveldjes en dergelijke, welke voor het gehele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk moet zijn;

*hogere grenswaarde*

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeurswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en/of het besluit geluidhinder spoorwegen;

*hoofdgebouw*

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk kan worden aangemerkt;

*kantoor*

beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte(n) die door hun indeling en aard bestemd zijn om overwegend te worden gebruikt voor het verrichten van administratieve werkzaamheden en dienstverlening

*kap*

een niet horizontale dakconstructie gevormd door één of meer schuin hellende dakschilden met een helling van minimaal 15 graden en maximaal 75 graden ten dienste van de afdekking van een bouwwerk;

*kas*

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;



*landschappelijke waarde*

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en de niet-levende natuur;

*ligplaats*

een gedeelte van het openbaar water, bestemd of geschikt om door een woonschip met bijbehorende voorzieningen (zaken zoals bijboot, steiger, loopplank) te worden ingenomen;

*natuurlijke waarde*

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

*niveau aansluitend terrein*

het niveau van het terrein vastgesteld na voltooiing van de bouwwerkzaamheden;

*norm*

een document, uitgegeven door een deskundig, onafhankelijk instituut, waarin wordt omschreven aan welke eisen een bouw materiaal, bouwdeel of bouwconstructie moet voldoen dan wel waarin een omschrijving wordt gegeven van een keurings-, meet- of berekeningsmethode;

*nutsvoorzieningen*

voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, alarmeringssystemen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen;

*openbaar water*

alle wateren in de Gemeente Emmen die, al dan niet met enige beperking, voor het publiek bevaarbaar of anderszins toegankelijk zijn;

*planzone*

de op de plankaart blijktens de daarop voorkomende verklaring aangegeven gebieden, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;

*prostitutie*

het zich, beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met derden tegen vergoeding;

*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, sexautomatenhal, bordeel of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar. Onder prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt uitdrukkelijk niet begrepen de thuisprostitutie;

*recreatie*

elk gedrag waarvan wordt verondersteld dat het primair is gericht op het bevredigen van de eigen ontspannende verlangens zoals ontspanning in de vrije tijd; vrijetijdsbesteding (sport en spel, verblijf in de natuur, amusement, uitstapjes);

*recreatie- of pleziervaartuig*

elk vaar- of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt voor recreatiedoeleinden;

*recreatief medegebruik*

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

*rooilijn*

de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden;

*serre*

een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaand uit een lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling;

*slopen*

het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk;

*standplaats*

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

*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;

*uitbouw*

zie aan- en uitbouw van een woning;

*voorerf*

gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen;

*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, geldt de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel(s);

*voorgevelrooilijn*

de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;

*voorkeursgrenswaarde*

de maximaal toelaatbare geluidbelasting conform de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en het Besluit geluidhinder spoorwegen;

*waterhuishoudkundige voorzieningen*

voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, dammen, duikers, retentiebekkens, vijvers e.d.;

*waterloop*

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;

*weg*

alle voor het verkeer openstaande wegen of paden, met inbegrip van de daarin liggende bruggen, viaducten, tunnels en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten, vallen in beginsel onder het begrip weg;

*woning*

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

*woning vrijstaand*

een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrijstaat van naast gelegen hoofdgebouwen;

*woonschip*

een zich op het water bevindend object, dat in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend in hoofdzaak bestemd is tot woning;

*woonwagen*

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

*zijerf*

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen;

*zijerscheiding*

een scheiding tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een daarop aansluitende bestemming, met dien verstande dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, Burgemeester en Wethouders bepalen welke zijde als zijerscheiding dient te worden aangehouden;

*zijgevelrooilijn*

de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de zijkanten van een bouwvlak niet mag worden overschreden;

*zorgvuldig regenwaterbeheer*

maatregelen die gericht zijn op het infiltreren van regenwater, dan wel het vertraagd afvoeren van regenwater.

## Artikel 2. Wijze van meten

### Lid 1. Meetwijze

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

#### *afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding*

wordt de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;

#### *bebouwingspercentage*

het bebouwingspercentage is van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak. Het bebouwingspercentage wordt berekend door het mogelijk te bebouwen oppervlak te delen door het oppervlak van het gehele bouwvlak en te vermenigvuldigen met 100;

#### *bebouwing op plankaart*

de op de plankaart aangegeven bebouwing wordt als illustratief beschouwd;

#### *bouwhoogte van een bouwwerk*

de hoogte gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, zonnecollectoren en antennes niet meegerekend;

#### *dakhelling*

de hellingshoek langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### *goothoogte*

de hoogte gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;

#### *inhoud*

de inhoud van bouwwerken wordt gemeten tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

#### *lengte, breedte en diepte van een bouwwerk*

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);

*oppervlakte van een bouwwerk*

de oppervlakte gemeten 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 meter boven peil meegerekend;

*peil*

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel 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;

**Lid 2. Ondergeschikte bouwonderdelen**

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

Artikel 3. Algemene bepalingen in verband met de bestemmingen

**Lid 1. Bescherming van het plan**

Het is 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.

**Lid 2. Verwijsbepaling andere wettelijke regelingen,**

Waar in dit plan verwezen wordt naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.





## Bestemmingsbepalingen

### Artikel 4. Wonen vrijstaand (W-V1 en W-V2)

#### Lid 1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen vrijstaand (W-V1 en W-V2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen met bijgebouwen;  
met bijbehorende:
- b. tuin en erven, waarbij geen toegangen onder maaiveld c.q. beneden de hoogte van de openbare weg mogen worden aangelegd;
- c. voorzieningen ten behoeve van zorgvuldig regenwaterbeheer;
- d. voorzieningen ten behoeve van parkeren op eigen erf, voor W-V1 gelokaliseerd met de aanduiding (p);
- e. groen en groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

#### Lid 2. Bouwvoorschriften W-V1

Voor gebouwen geldt:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwd mag worden tot een maximum van 170 m<sup>2</sup>;  
onder voorwaarde dat:
  1. het hoofdgebouw maximaal 85 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer dan 100% van het hoofdgebouw bedraagt;
  3. het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.

Voor het hoofdgebouw geldt:

- c. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden met de nokrichting loodrecht op de openbare weg;
- e. het hoofdgebouw mag maximaal 7 meter breed zijn;
- f. de goothoogte dient 5,5 meter te bedragen;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 7,5 meter bedragen;
- h. de dakhelling moet 25° bedragen;

- i. er dient in 2 bouwlagen met kap te worden gebouwd.

Voor bijgebouwen geldt:

- j. bijgebouwen dienen tenminste 3,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd te worden;
- k. bijgebouwen mogen uitsluitend op het zij- en achtererf worden opgericht;
- l. de hoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen en moet zijn voorzien van een plat dak.

### **Lid 3. Bouwvoorschriften W-V2**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. 25% van het bouwperceel mag worden bebouwd met een minimum van 100 m<sup>2</sup> en een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- c. bijgebouwen dienen onder één kap met het hoofdgebouw te worden opgericht;
- d. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Voor het hoofdgebouw geldt:

- e. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- f. gebouwd moet worden in de voorgevelrooilijn en tevens in de oostelijke zijgevelrooilijn;
- g. voor minimaal 75% van de totale gootlengte dient de goothoogte tussen 2 en 3 meter te liggen en voor het overige mag de goothoogte maximaal 6 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen;
- i. de dakhelling van alle te onderscheiden onderdelen van gebouwen, met uitzondering van dakkapellen en erkers, dienen tussen 45 en 55° te liggen;
- j. er dient in 1 tot 2 bouwlagen met kap te worden gebouwd.

### **Lid 4. Gebruiksvoorschriften (vrijstelling)**

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, **vrijstelling verlenen van:**

- a. het gebruik van een deel van de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:

1. de woonfunctie moet in overwegende mate blijven gehandhaafd en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
2. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
3. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
4. maximaal 40% van het vloeroppervlak mag worden gebruikt voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 20 m<sup>2</sup>;
5. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/bedrijf;
6. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
7. prostitutie en/of escortbedrijf niet zijn toegestaan.

Indien de waarden en/of belangen, als genoemd in de aanhef van dit lid, onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid van de genoemde voorwaarden niet is aangetoond, wordt geen vrijstelling verleend.

#### **Lid 5. Gebruiksvoorschriften gronden en bouwwerken algemeen**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 9 (Algemene gebruiksbeplating) van toepassing.

#### **Lid 6. Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in dit artikel onder de leden Bouwvoorschriften en Gebruiksvoorschriften gronden en bouwwerken algemeen, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

## Artikel 5. Verkeer en Verblijf (V-V)

### Lid 1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten en wegen ten behoeve van de ontsluiting van aanliggende erven en overige percelen;
- b. geluidswerende voorziening;

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen;
- e. bermen, erven, pleinen;
- f. groen;
- g. sport- en speelgelegenheden;
- h. voorzieningen ten behoeve van zorgvuldig waterbeheer;
- i. nutsvoorzieningen.

### Lid 2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbaar nut worden opgericht tot een maximum van 10 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 3 meter;

voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende bepalingen:

- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

### Lid 3. Gebruiksvoorschriften gronden en bouwwerken algemeen

Ten aanzien van het **gebruik van gronden en bouwwerken** is het bepaalde in artikel 9 (Algemene gebruiksbevestiging) van toepassing.

### Lid 4. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in dit artikel onder de leden Bouwvoorschriften en Gebruiksvoorschriften gronden en bouwwerken algemeen, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

## Artikel 6. Natuur (N)

### Lid 1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met Natuur (N) aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. instandhouding van aanwezige waterpartijen;
- c. voorzieningen ten behoeve van zorgvuldig regenwaterbeheer;
- d. natuurstudie en natuurvoorlichting;

de op de plankaart aangewezen **planzone recreatief medegebruik** is bovendien bestemd voor:

1. recreatief medegebruik in de vorm van uitloopgebied voor de bewoners van de omliggende woonwijken en, uitsluitend op de aangegeven locaties tevens als hondenuitlaatplaats;
2. paden ten behoeve van het recreatief medegebruik conform het op de plankaart indicatief aangegeven hoofdvoetpadenstramien;
3. één voetbrug op de plaats zoals indicatief op de plankaart is aangegeven.

### Lid 2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a. één kijkhut mag worden gebouwd op de op de plankaart aangegeven locatie. De oppervlakte van de hut mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen en de hoogte niet meer dan 3,5 m;

voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouw zijnde**, gelden de volgende bepalingen:

- b. bouwwerken mogen niet worden gebouwd met uitzondering van één kijkschutting in de plaats van één kijkhut; de lengte van de schutting mag maximaal 20 m bedragen en de hoogte niet meer dan 3 m.

### Lid 3. Vrijstelling bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de bouwvoorschriften onder b. en toestaan dat de hoogte van terreinafscheidingen ten behoeve van begrazingsbeheer van het deel van de natuurbestemming, dat niet als planzone recreatief medegebruik is aangewezen, maximaal 2 m bedraagt.

#### Lid 4. Aanlegvergunningen

- a. Het is verboden, voor zover zulk een verbod niet al voortvloeit uit een wet of een provinciale of gemeentelijke verordening, op of in de tot Natuur bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
1. het oprichten van bouwwerken;
  2. het vellen of rooien van houtopstand;
  3. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoping;
  4. het wijzigen van het bodemprofiel;
  5. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  6. diepploegen;
  7. het aanleggen of verharderen van paden;
  8. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  9. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  10. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  11. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  12. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
  13. het aanleggen van picknickplaatsen;
  14. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het verbod als bedoeld in dit lid onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
1. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond en zoals is vastgelegd in een vastgesteld inrichtings-, beheers- of onderhoudsplan;
  2. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
- c. De in dit lid onder a 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.

**Lid 5. Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het **gebruik van gronden en bouwwerken** is het bepaalde in artikel 9 (Algemene gebruiksbeplating) van toepassing.

**Lid 6. Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in dit artikel onder de leden Bouwvoorschriften, Aanlegvergunningen en Gebruiksvoorschriften gronden en bouwwerken algemeen, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

## Artikel 7. Groen (G)

### **Lid 1. Bestemmingsomschrijving**

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

- a. groen, beplantingsstroken en plantsoenen;

met bijbehorende:

- b. andere bouwwerken;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. sport en speelgelegenheden;
- e. voorzieningen ten behoeve van zorgvuldig regenwaterbeheer;
- f. nutsvoorzieningen.

### **Lid 2. Bouwvoorschriften**

Gebouwen mogen niet worden opgericht.

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen: andere bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht ten behoeve van openbaar nut, met dien verstande dat de hoogte maximaal 3 m mag bedragen.

### **Lid 3. Vrijstelling bouwvoorschriften**

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen ten behoeve van gebouwen voor openbaar nut met een maximum oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en hoogte van maximaal 3 m.

### **Lid 4. Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het **gebruik van gronden en bouwwerken** is het bepaalde artikel 9 (Algemene gebruiksbevestiging) van toepassing.

### **Lid 5. Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in dit artikel onder de leden Bouwvoorschriften en Gebruiksvoorschriften gronden en bouwwerken algemeen, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.



## Overige bepalingen

### Artikel 8. Algemene vrijstellingsbevoegdheid

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, afstand tot perceelgrenzen en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%;
- b. voor het oprichten van niet voor bebouwing bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
  1. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 3.00 meter mag bedragen;
  2. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. de hoogte van een ander bouwwerk niet meer dan 3.00 meter mag bedragen;
- c. geringe afwijkingen, welke in het belang van zijn een ruimtelijke of technische beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering niet meer dan 1.00 meter bedraagt.
- d. het in geringe mate, doch niet meer dan 1.00 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;  
het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een hoogte van maximaal 12.00 meter met dien verstande dat als het gaat om antennes naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders de noodzaak daartoe voldoende is aangetoond.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorwaarden verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een

- ruimtelijke verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
- f. De genoemde vrijstellingen worden slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 9. Algemene gebruiksbeplating

### Lid 1. Gebruiksbeplatingen ten aanzien van onbebouwde gronden

- a. 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. Voor de toetsing van strijdigheid in de deelgebieden Laan van het Kwekebos en Landtong zijn de beschrijvingen in de vastgestelde beeldkwaliteitsplannen maatgevend voor de beoordeling.
- b. Tot strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  1. het gebruik van gronden ten behoeve van een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
  2. het plaatsen van of geplaatst houden van onderkomens;
  3. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  4. het opslaan van gebruiksklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
  5. het storten, opslaan, opgeslagen houden of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
  6. geluidszoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer;
  7. het gebruik als zwemwater;
  8. het gebruik van het, binnen W-V1, met p (parkeren op eigen erf) aangeduide terreingedeelte voor doeleinden anders dan voor parkeren;
  9. het gebruik van gronden en water als tijdelijke of permanente ligplaats voor woonschepen of recreatievaartuigen is niet toegestaan.
- c. Het bepaalde in lid b is niet van toepassing op:
  1. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
  2. opslag in het kader van het normale onderhoud van gronden.

### Lid 2. Gebruiksbeplatingen ten aanzien van bouwwerken

- a. Het is verboden bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- b. Tot strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  1. het gebruik van woningen voor detailhandel of opslagruimte;
  2. het gebruik van de bebouwing als inrichting waarvoor het bouwen niet is toegestaan;

3. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
  4. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
  5. 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.
- d. Het bepaalde in lid b is niet van toepassing op:
1. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
  2. Opslag in het kader van het normale onderhoud van bouwwerken.

### **Lid 3. Vrijstellingsbepalingen omtrent het gebruik**

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit artikel onder lid 1, a en b en onder lid 2, a en b; indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **Lid 4. Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in dit artikel onder leden 1 en 2, a en b wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

#### Artikel 10. Anti-dubbeltelbepaling

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

## Artikel 11: Overgangsbepaling

### **Lid 1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

Bouwwerken, welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan, 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, 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.

### **Lid 2. Vrijstellingsbepalingen**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, mits de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van in lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

### **Lid 3. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik**

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

### **Lid 4. Uitzondering op het overgangsrecht**

- a. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- b. Lid 3 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 12. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:  
"Voorschriften bestemmingsplan 't Zand" Emmen.

Vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van 21 FEB. 2008  
De griffier, de voorzitter,





Artikel 12. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:  
"Voorschriften bestemmingsplan 't Zand" Emmen.

Vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van 21 FEB. 2008

De griffier,

de voorzitter,



