

BESTEMMINGSPLAN

Erica

Toelichting

Kaartnummers: 07.115AI – VI;
07.115B;
07.115C.

Vastgesteld d.d.: 24 september 2009

1	<i>Inleiding</i>	3
1.1	Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan	3
1.2	Ligging plangebied in omgeving	3
1.3	Huidige planologische regelingen	4
1.4	Opzet bestemmingsplan	7
2	<i>Beleid</i>	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal beleid	10
2.3.1	Ruimtelijk beleid	10
2.3.2	Volkshuisvestingsbeleid	11
2.3.3	Bedrijven	12
2.4	Regionaal beleid	12
2.5	Gemeentelijk beleid	13
2.5.1	Ruimtelijk/ economisch beleid: Strategienota	13
2.5.2	Masterplan Erica	14
2.5.3	Beleidsnotitie "Bouwen in de linten"	16
2.5.3.1	De ruimtelijke criteria	16
2.5.3.2	Linten binnen en buiten de kern	17
2.5.3.3	Landschapsgerelateerde linten	18
2.5.3.4	Dorpsgerelateerde linten	18
2.5.3.5	Lintbebouwing en het bestemmingsplan "Erica"	19
2.5.4	Verkeersbeleid	19
2.5.5	Milieubeleid	19
2.5.6	Recreatiebeleid	20
2.5.7	Woonplan Emmen 2020	20
2.6	Conclusie	21
3	<i>Ontstaansgeschiedenis</i>	22
3.1	Ontstaan	22
3.2	Ondergrond	23
3.3	Geschiedenis van het gebied	24
3.4	Monumenten	31
4	<i>Stedebouwkundige structuur</i>	34
4.1	Ruimtelijke structuur	34
4.2	Verkeerstructuur	43
4.3	Groenstructuur	44
4.4	Buurtkarakteristiek	47
4.5	Randenstructuur	47
4.6	Bedrijvenstructuur	47
4.7	Detailhandelstructuur	48
4.8	Voorzieningenstructuur	48
4.9	Bevolkingsstructuur	49
4.10	Gewenste structuur	52
5	<i>Toetsen</i>	53
5.1	Watertoets	53
5.1.1	Waterbeleid	53
5.1.2	Stroomgebiedsvisie Vecht – Zwarte Water	54
5.1.3	Waterbeheerplan waterschap Velt en Vecht	54
5.1.4	Gemeentelijk Waterplan	55
5.1.5	Beheersgebied	55
5.1.6	Ontwateringsdiepte	55
5.1.7	Waterhuishouding	56
5.1.8	Riolering	56
5.2	Archeologie	56
5.2.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	56
5.2.2	Archeologische monumenten en verwachtingswaarde	57
5.2.2.1	Vondsten en bewoningsgeschiedenis	58

5.2.2.2	Historisch onderzoek	58
5.2.2.3	Conclusies en advies adviesbureau De Steekproef	59
5.3	Natuurtoets	59
5.3.1	Natuur en landschap, Flora en fauna	59
5.4	Milieuvoets	60
5.4.1	Geluid	60
5.4.2	Lucht	61
5.4.3	Licht	62
5.4.4	Bodem	62
5.5	Molenbiotoop	65
5.6	Externe Veiligheid	67
5.6.1	Algemeen	67
5.6.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	67
5.6.3	Route gevaarlijke stoffen	68
5.6.4	Bereikbaarheid	68
5.6.5	Bluswatervoorziening	68
5.6.6	Repressieve dekking	69
5.6.7	Waarschuwing- en alarmeringsstelsel (WAS)	69
5.6.8	Technische infrastructuur	70
6	<i>Juridische toelichting op het bestemmingsplan</i>	72
6.1	Plantoelichting	72
6.2	Plankaart	72
6.3	Planregels	73
6.4	Handhaving	87
7	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	88
8	<i>Maatschappelijke betrokkenheid</i>	89

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

In het kader van de wettelijke plicht om oude bestemmingsregelingen te herzien, is voor het onderhavige plangebied "Erica" een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan beoogt in de eerste plaats de bestaande (planologische) situatie opnieuw vast te leggen.

Vanuit het streven van de landelijke overheid naar het verminderen van de regeldruk en de administratieve lastendruk zijn de oude bestemmingsplanregelingen nadrukkelijk beoordeeld op onduidelijke en overbodige bestemmingsregelingen. Hierdoor is het voorliggende bestemmingsplan eenvoudiger en beter leesbaar geworden. Daarom sluit het bestemmingsplan aan bij de gemeentelijke doelstelling om te dereguleren. Tevens wordt het aantal bestemmingsplannen teruggebracht van 32 naar 1 bestemmingsplan voor Erica.

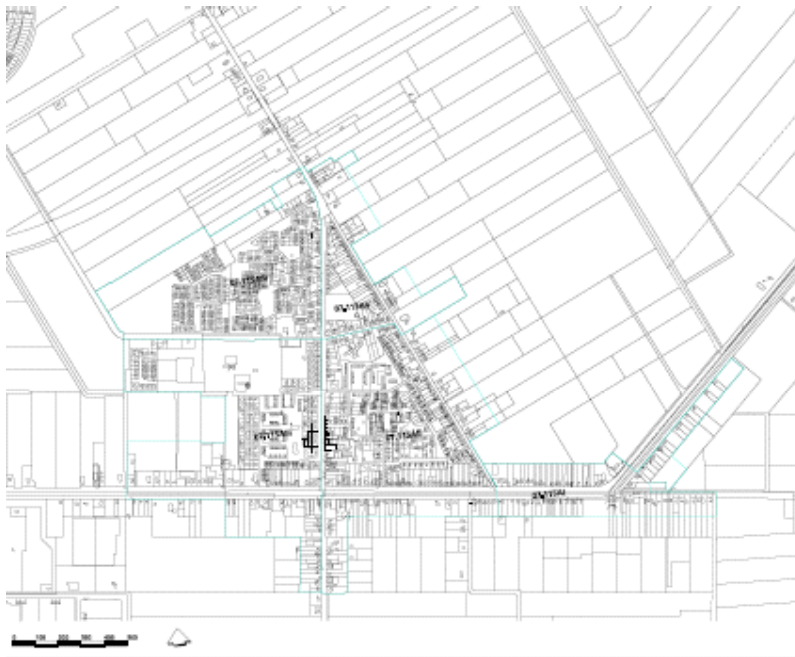
1.2 Ligging plangebied in omgeving

Erica is een dorp ten zuiden van de wijk Parc Sandur van de kern Emmen en de A37. Ten oosten en westen liggen de kernen Klazienaveen en Nieuw-Amsterdam. De hoofdontsluitingsweg van het dorp is de Havenstraat-Pannekoekendijk. De Havenstraat verbindt Erica met Emmen in noordelijke richting en de Pannekoekendijk verbindt Erica met Schoonebeek in zuidelijke richting.



Figuur 1-1 De ligging van Erica in de gemeente Emmen

Bij het bepalen van de plangrens zijn zoveel mogelijk natuurlijke elementen in acht genomen. Daarnaast is rekening gehouden met de overgang tussen de kern en het buitengebied. De kern wordt gevormd door vrijwel aaneengesloten bebouwing. Het buitengebied is dun bebouwd en heeft een landelijk/ agrarisch karakter. Het plangebied van het bestemmingsplan "Erica" wordt rondom begrensd door agrarisch gebied.



Figuur 1-2 Indicatie begrenzing plangebied

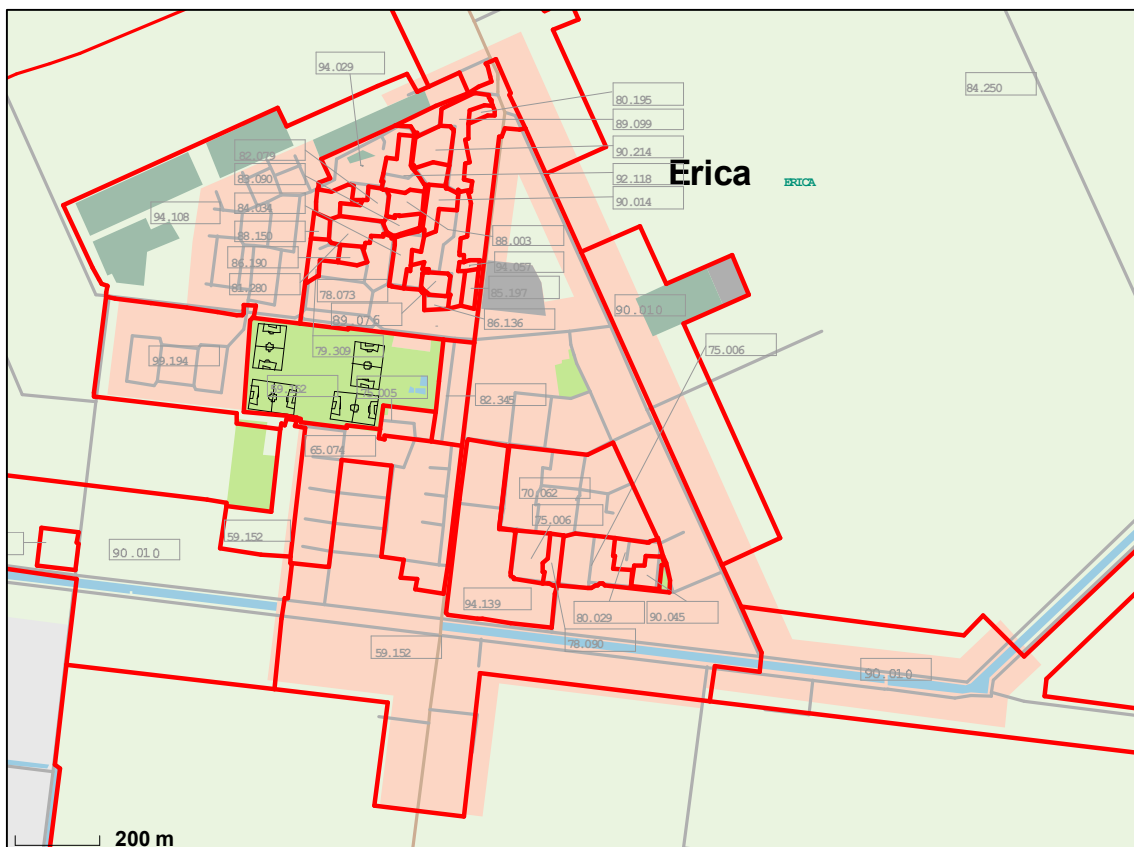
1.3 Huidige planologische regelingen

Het voorliggende bestemmingsplan "Erica" vervangt 32 bestemmingsplannen, te weten:

- "Erica Uitbreidingsplan in onderdelen", vastgesteld op 1 februari 1960 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 16 september 1960 (tekeningnummer 59.152a);
- "Erica Partiele herziening ten westen van de Havenstraat", vastgesteld op 23 juli 1965 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 26 juli 1966 (tekeningnummer 65.074);
- "Erica Plantsoenstraat", vastgesteld op 31 augustus 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 30 maart 1971 (tekeningnummer 70.062);
- "Erica Heidebloemstraat", vastgesteld op 23 juni 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 23 december 1975 (tekeningnummer 75.006);
- "Erica Heidebloemstraat gedeeltelijke uitwerking (1^e)", vastgesteld op 30 mei 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 25 juli 1978 (tekeningnummer 78.090);
- "Erica Noord-west", vastgesteld op 22 oktober 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 1 juli 1980 (tekeningnummer 78.073);
- "Erica Heidebloemstraat gedeeltelijke uitwerking (2^e)", vastgesteld op 23 juni 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 30 september 1980 (tekeningnummer 80.029);

- "Erica Noord-west 2^e uitwerking", vastgesteld op 26 januari 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 20 april 1982 (tekeningnummer 81.280);
- "Erica Noord-west 1^e uitwerking", vastgesteld op 15 juni 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 5 oktober 1982 (tekeningnummer 79.309);
- "Erica Noord-west 4^e uitwerking", vastgesteld op 6 september 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 26 oktober 1982 (tekeningnummer 82.079);
- "Erica Noord-west 5^e uitwerking", vastgesteld op 9 augustus 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 11 oktober 1983 (tekeningnummer 83.090);
- "Erica Noord-west 6^e uitwerking", vastgesteld op 8 mei 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 3 jul 1984 (tekeningnummer 84.034);
- "Erica Noordwest 8^e uitwerking", vastgesteld op 15 april 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Stat4n bij besluit van 7 juli 1986 (tekeningnummer 85.197);
- "Erica Noord-west 10^e uitwerking", vastgesteld op 13 januari 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 17 maart 1987 (tekeningnummer 86.190);
- "Erica Binnenbaan e.o.", vastgesteld op 29 januari 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 2 juni 1987 (tekeningnummer 82.345);
- "Buitengebied gemeente Emmen", vastgesteld op 16 juli 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 1 maart 1988 (tekeningnummer 84.250);
- "Erica Noord-west 11^e uitwerking", vastgesteld op 23 augustus 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 1 november 1988 (tekeningnummer 88.003);
- "Erica Noord-west 12^e uitwerking", vastgesteld op 6 december 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 21 februari 1989 (tekeningnummer 88.150);
- "Erica Noord-west 13^e uitwerking", vastgesteld op 24 oktober 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 2 januari 1990 (tekeningnummer 89.076);
- "Erica Noord-west 14^e uitwerking", vastgesteld op 21 november 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 4 januari 1990 (tekeningnummer 89.099);
- "Erica Noord-west 15^e uitwerking", vastgesteld op 3 juli 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 30 oktober 1990 (tekeningnummer 90.014);
- "Erica, Heidebloemstraat gedeeltelijke uitwerking (3^e)", vastgesteld op 15 september 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 3 juli 1990 (tekeningnummer 90.045);

- "Erica Noord-west 16^e uitwerking", vastgesteld op 19 februari 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 19 maart 1991 (tekeningnummer 90.214);
- "Erica Noord-west 17^e uitwerking", vastgesteld op 7 oktober 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 24 november 1992 (tekeningnummer 92.118);
- "Erica Linten Ericasestraat/Kerkweg/Verlengde Vaart", vastgesteld op 28 april 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 29 november 1994 (tekeningnummer 90.010);
- Erica Linten Ericasestraat/Kerkweg/Verlengde Vaart (1^e), vastgesteld op 15 juni 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 januari 2002 (tekeningnummer 99.071);
- "Erica Noord-west 18^e uitwerking", vastgesteld op 27 mei 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 28 juni 1994 (tekeningnummer 94.029);
- "Erica Noord-west 19^e uitwerking", vastgesteld op 27 mei 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 12 juli 1994 (tekeningnummer 94.057);
- "Erica Centrum", vastgesteld op 29 juni 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 30 januari 1996 (tekeningnummer 94.139);
- "Erica Noordwest II", vastgesteld op 21 december 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 12 maart 1996 (tekeningnummer 94.108);
- "Erica Linten Ericasestraat/Kerkweg/Verlengde Vaart (1^e)", vastgesteld op 15 juni 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 1 januari 2002 (tekeningnummer 99.071);
- "Erica Veenschapswijk", vastgesteld op 19 maart 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 26 juni 2001 (tekeningnummer 99.194);
- "Partiële herziening van de regels 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 1-3 Plangrenzen huidige bestemmingsplannen

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de regels, de plankaarten (nummers 07.115A-I tot en met 07.115A-VI, 07.115B en 07.115C) en de toelichting. 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 regels zijn een juridische vertaling van de in de toelichting geschreven visie voor Erica. De regels gelden voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen. De regels, die zijn opgenomen in het bestemmingsplan, zijn eenvoudig te begrijpen en geven binnen de meeste bestemmingen enige uitbreidingsmogelijkheden aan de burger en aan bedrijven om bijvoorbeeld aan wooncomfortwensen of aan de economische groei te kunnen voldoen.

Indien de bij recht geboden bouwmogelijkheden niet voldoende blijken, is met behulp van de binnenplanse ontheffingen afwijking op een aantal punten van de bij recht geboden bouwmogelijkheden opgenomen. Hiermee wordt voor kleine afwijkingen voorkomen dat het bestemmingsplan herzien dient te worden.

In de Nota van beantwoording worden diverse documenten als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd, zoals het verslag van het overleg ex. artikel 3.1.1 Bro,

de akoestische onderzoeken, archeologisch onderzoek, bodemonderzoeken, publicaties en besluiten.

2 Beleid

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

Ruimtelijk beleid

De Nota Belvédère, uitgegeven in juli 1999, is samengesteld onder verantwoordelijkheid van de ministeries van OCW, LNV, VROM en V&W. Het is een beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Doel is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte en dat het Rijksbeleid daarvoor goede voorwaarden zal scheppen. Het gebied bij Weiteveen/Schoonebeek/Bargerveen is aangewezen als Belvédèregebied. Dit zijn gebieden met cultuurhistorisch belangrijke potenties en zijn dan ook als zodanig door het Rijk en de provincie erkent als cultuurhistorisch van belang.

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

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

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Ruimtelijk beleid

Sturing op grondslagen

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

Op de functiekaart van het POP II staat aangegeven waar wel rode contouren rondom (delen van) kernen zijn gelegen en waar niet. De provincie heeft met de contourlijnen bepaald welke waardevolle gebieden van bebouwing gevrijwaard dienen te blijven vanwege (o.a.) de aanwezigheid van hoge natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden of van waterwingebieden. Erica wordt met POP II ruimtelijk gezien niet door een rode contour in haar ontwikkelingen belemmerd.

Landelijk gebied

Het POP II onderscheidt een zonering van functies voor het landelijk gebied. Per zone heeft over het algemeen één functie het primaat, hoewel er ook sprake kan zijn van een evenwicht tussen meerdere functies. Het landelijk gebied rondom Erica is aangemerkt als zone I: zone I is bedoeld voor het uitoefenen van de grondgebonden landbouw op bedrijfseconomische grondslag met dien verstande dat de landbouwkundige hoofdfunctie niet wezenlijk wordt aangetast.

Op kaart 4 ontwikkelingskaart (stad) is een stadsrandzone aangegeven, waar Erica onderdeel van uitmaakt. In de stadsrandzone gaat het om de versterking van stedelijke ontwikkeling door middel van het realiseren van stadslandschappen, het vergroten van de belevingswaarde van het landschap in de stedelijke invloedssfeer en om de ontwikkeling van natuurwaarde. Beiden kunnen elkaar versterken in positieve zin. Tevens wordt de bereikbaarheid van het landelijk gebied vanuit de streekcentra bevorderd langs aantrekkelijke routes.

Ook is op kaart 4 de gewenste ontwikkeling in kernzones, knooppunten en van de vervoersinfrastructuur in beeld gebracht. Erica is hierin aangegeven als een corridor bereikbare stad. Ketenmobiliteit, die per corridor wordt vormgegeven vormt hierbij het uitgangspunt. Ketenmobiliteit is het mogelijk maken van de overstap tussen auto, bus en fiets.

2.3.2 Volkshuisvestingsbeleid

In het POP II staat de voorgestane kernenstructuur centraal. Hierbij worden de in Drenthe gelegen dorpen en steden verdeeld in vier typen kernen. Het POP II geeft de

aantallen woningen per gemeente per type kern. De kern Erica is in het POP II aangemerkt als hoofdkern, omdat de kern als verzorgingscentrum voor het omliggende gebied functioneert. Voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden geldt de voorwaarde dat deze ruimtelijk goed inpasbaar zijn zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten. Het ontbreken van de rode contourlijn betekent dat uitbreiding van het bebouwde oppervlak van de kern niet onbepert is. Voor Emmen geeft POP II voor de periode 2000 – 2014 aan dat in alle in de gemeente aanwezige kleine kernen gezamenlijk achtereenvolgens 1.240 (2000 – 2004), 550 (2005 2009) en 350 (2010 – 2014) woningen gebouwd mogen worden.

2.3.3 Bedrijven

Voor ontwikkeling van bedrijvigheid hebben hoofdkernen zoals Erica alleen een functie voor (kleinschalige) lokale bedrijvigheid. Voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen geldt dat deze ruimtelijk goed inpasbaar zijn zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten.

2.4 Regionaal beleid

Agenda voor de Veenkoloniën

Op verzoek van de minister van LNV onderzocht de commissie Structuurversterking Veenkoloniën (commissie-Hoekstra) in 2001 de problemen in de Veenkoloniën. Dat waren er drie: eenzijdigheid, afhankelijkheid en een negatief imago . Zowel de economie als het landschap zijn eenzijdig.

Als antwoord op het advies van de Commissie Hoekstra heeft de regio De Agenda voor de Veenkoloniën opgesteld. Deze is in april 2002 verschenen.

Negen Drentse (waaronder Emmen) en Groningse gemeenten, twee waterschappen en twee provincies werken samen in de stuurgroep Agenda voor de Veenkoloniën.

In april 2008 presenteerde de Agenda voor de Veenkoloniën haar programma voor de komende vier jaar. Dit programma bouwt voort op de basisdocument van 2002. Het nieuwe Gebiedsprogramma van de Agenda voor de Veenkoloniën biedt ondernemers, overheden, onderwijsinstellingen, onderzoekcentra en de omgeving (5 O's) een kans meer kwaliteit te geven aan de sociaaleconomische structuur van de Veenkoloniën. het nieuwe Gebiedsprogramma, met als belangrijkste doel: Wonen, werken, recreëren en innoveren in een kansrijke en unieke open ruimte.

Daarnaast ligt er de uitdaging in te spelen op de veranderingen in de landbouw en die kwaliteiten die wel degelijk in grote mate aanwezig zijn in de Veenkoloniën als het waardevolle cultuurlandschap, de sociale vitaliteit en rust, ruimte en openheid.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Ruimtelijk/ economisch beleid: Strategienota

Strategienota "Emmen een vernieuwde formule"

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

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

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

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

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

Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

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

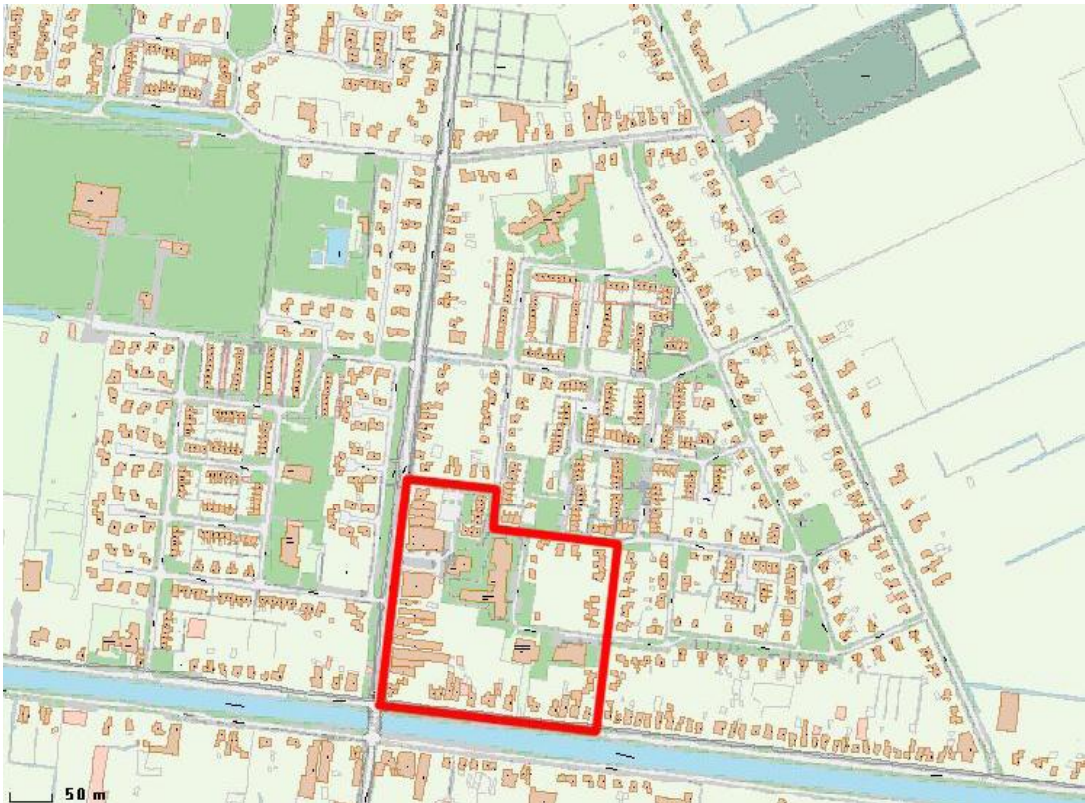
Het ontwerp Structuurvisie 2020 schetst de ruimtelijke structuur aan de hand van een aantal hoofdthema's, waaronder het versterken van de landschapsstructuur. Twee elementen waarop wordt ingezet is van toepassing op het gebied rond Erica. De eerste is: "Versterken herkenbaarheid kanalenstructuur: het veenkoloniale gedeelte van de gemeente bestaat uit grote open ruimtes afgewisseld door linten. Het is de opgave van de gemeente deze linten verder te versterken (dubbele bomenrijen) en de openheid te waarborgen.

Het tweede element waarop wordt ingezet is: "Herstel Beekdalen: Een karakteristiek en structurerend element is onder andere het beekdal van de Runde. Behoud en herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden, in combinatie met de vergroting van de waterbergende functie en waterkwaliteit staan hier voorop. Recreatief medegebruik krijgt hierbij een plek.

2.5.2 Masterplan Erica

Inleiding

Het Masterplan is een project door de gemeente Emmen opgestart in samenwerking met woningstichting Wooncom. Het doel van het masterplan is het centrum van Erica te versterken en het kwaliteitsverlies van het centrum van Erica verder tegen te gaan. Op onderliggend figuur is aangegeven op welk plangebied het masterplan betrekking heeft.



Figuur 2-1 Plangebied Masterplan Erica

Begrenzing plangebied masterplan

Het plangebied is begrensd door de Havenstraat en de Verlengde Vaart NZ. De overige grenzen van het plangebied zijn de Plantsoenstraat West, Zandstraat en de

Gentiaan. Langs deze straten zijn woningen, enkele aanleunwoningen en "De Bente", een woonzorgcomplex gesitueerd.

Status masterplan

De status van het masterplan is ten tijde van het in procedure gaan van onderhavig bestemmingsplan een stedenbouwkundig ontwerp waarover de betrokken partijen overeenstemming hebben bereikt. Aangezien het stedenbouwkundig ontwerp nog over onvoldoende concreetheid beschikt, blijven de bestemmingen binnen het plangebied bestaan zoals deze zijn vastgelegd in de vigerende bestemmingsplannen.

Streefbeeld masterplan

De structuur van het centrum is toe aan een kwaliteitsverbetering. Het streven is gericht op een sterk, geconcentreerd centrum waarin (bijna) alle dorpsvernieuwingen aanwezig zijn. De kwaliteitsverbetering wordt op twee manieren bereikt. Ten eerste zal de bestaande bebouwde omgeving een kwaliteitsverbetering krijgen door middel van sanering en reconstructie. Hierbij kan gedacht worden aan behoud van het winkelbestand, oprichting van een multifunctioneel centrum voor het dorpshuis, kerk en bibliotheek en vernieuwing van zorgwoningen en zorgvoorzieningen. Ten tweede dient de infrastructuur verbeterd te worden.

2.5.3 Beleidsnotitie "Bouwen in de linten"

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

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

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

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

2.5.3.1 De ruimtelijke criteria

In de beleidsnotitie zijn de ruimtelijke criteria verwoord in Hoofdstuk 6. Bij de ruimtelijke ontwikkeling van de linten dient een afweging te worden gemaakt tussen enerzijds het belang van de kernen, en anderzijds het belang van het landschap. De ruimtelijke criteria zijn ook vertaald in een kaart. Een uitsnede van deze kaart voor "Erica" is in figuur 3-1 afgebeeld.



Figuur 2-2 Lintbebouwing Erica

2.5.3.2 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 "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 "landschapsgerelateerde linten" en in "dorpsgerelateerde linten". Dit is weergegeven op kaart 2, waarvan figuur 3-2 een uitsnede is van "Erica".



Figuur 2-3 Onderverdeling dorpsgerelateerde en landschapgerelateerde linten Erica

2.5.3.3 Landschapgerelateerde linten

De delen van de linten, die onlosmakelijk met het landschap zijn verbonden, worden "landschapgerelateerde 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.

2.5.3.4 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 landschapgerelateerde 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.

2.5.3.5 Lintbebouwing en het bestemmingsplan "Erica"

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

In het bestemmingsplan "Erica" is nadrukkelijk rekening gehouden met de beleidsnotitie "Bouwen in de Linten". De kaart 2 "Benadering Lintbebouwing" is hiervoor als leidraad gebruikt. In het deel van "Erica" waarop de aanduiding "landschapsgelateerde linten" ligt worden nieuwe bouwkavels (woningen) toegevoegd.

2.5.4 Verkeersbeleid

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

2.5.5 Milieubeleid

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

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

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

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

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

2.5.6 Recreatiebeleid

In juni 2007 is de kadernota Kampeerbeleid gemeente Emmen vastgesteld. Deze kadernota geeft aan hoe de gemeente Emmen aan zijn eigen kampeerbeleid invulling geeft na de intrekking van de Wet op de Openlucht Recreatie (WOR). De kadernota vormt de basis voor het formuleren van voorwaarden en voorschriften binnen relevante bestemmingsplannen en binnen 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. Binnen het plangebied zijn geen campings gevestigd waar kleinschalig gekampeerd wordt. Voor het plangebied worden geen ontheffingen opgenomen om in de toekomst kleinschalig kamperen mogelijk te maken.

2.5.7 Woonplan Emmen 2020

Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in het in 2002 vastgestelde "Woonplan Emmen 2020". Dit beleidsplan is de uitwerking van de "Strategienota Emmen 2020", waarin in grote lijnen de ambities van de gemeente Emmen zijn vastgelegd voor wat betreft het thema "Wonen". Het Woonplan bevat een totaalprogramma uitbreiding, inbreiding en herstructurering, de "Stadsontwikkelingstrojka" genoemd. Dit programma 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 Erica. Het Woonplan is recentelijk op onderdelen geactualiseerd en eind mei 2007 samen met de nota 'Zorgeloos Wonen, wonen met zorg en welzijn in Emmen' door de Raad vastgesteld.

Verruiming bouwmogelijkheden

Tot op heden is het maximum te bebouwen oppervlak 250 meter². Dit volstaat in de meeste gevallen, maar in bepaalde situaties lijkt het gewenst om meer toe te staan, bijvoorbeeld bij grote villa's en landhuizen. Op dit moment ontwikkelt de gemeente Emmen beleid om onder voorwaarden meer dan 250 meter² bebouwing toe te staan. Zodra dit beleid is vastgesteld, kan in nieuwe (geactualiseerde) bestemmingsplannen deze ruimere regeling worden opgenomen. Dit sluit aan bij de doelstelling van maatwerk in geactualiseerde bestemmingsplannen.

2.6 Conclusie

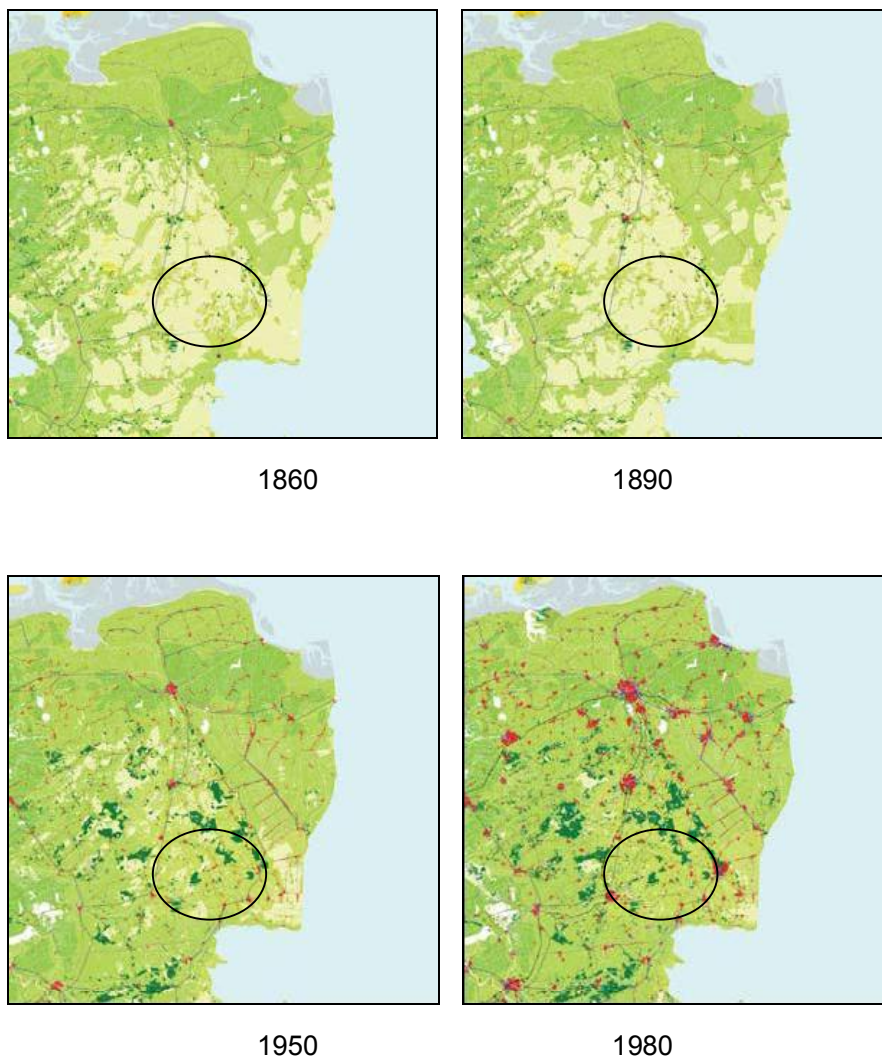
Het rijksbeleid werkt vooral indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is hierom het genoemde gemeentelijk en het provinciaal beleid van belang.

3 Ontstaansgeschiedenis

3.1 Ontstaan

Het gebied rondom Erica kent een rijke geschiedenis. Het landschap deed als ondoordringbaar element dienst als natuurlijke verdedigingslinie. De specifieke landschappelijke kenmerken van het gebied zijn ontstaan ten tijde van de ontginning van het veen. De winning van "het zwarte goud" (turf) in het gebied wat tot die tijd onder andere bekend stond als 'een groote moerassige heyde' begon circa 400 jaar geleden. De kanalen, de bebouwingslinten en de grote openheid zijn de landschappelijke gevolgen van dit proces.

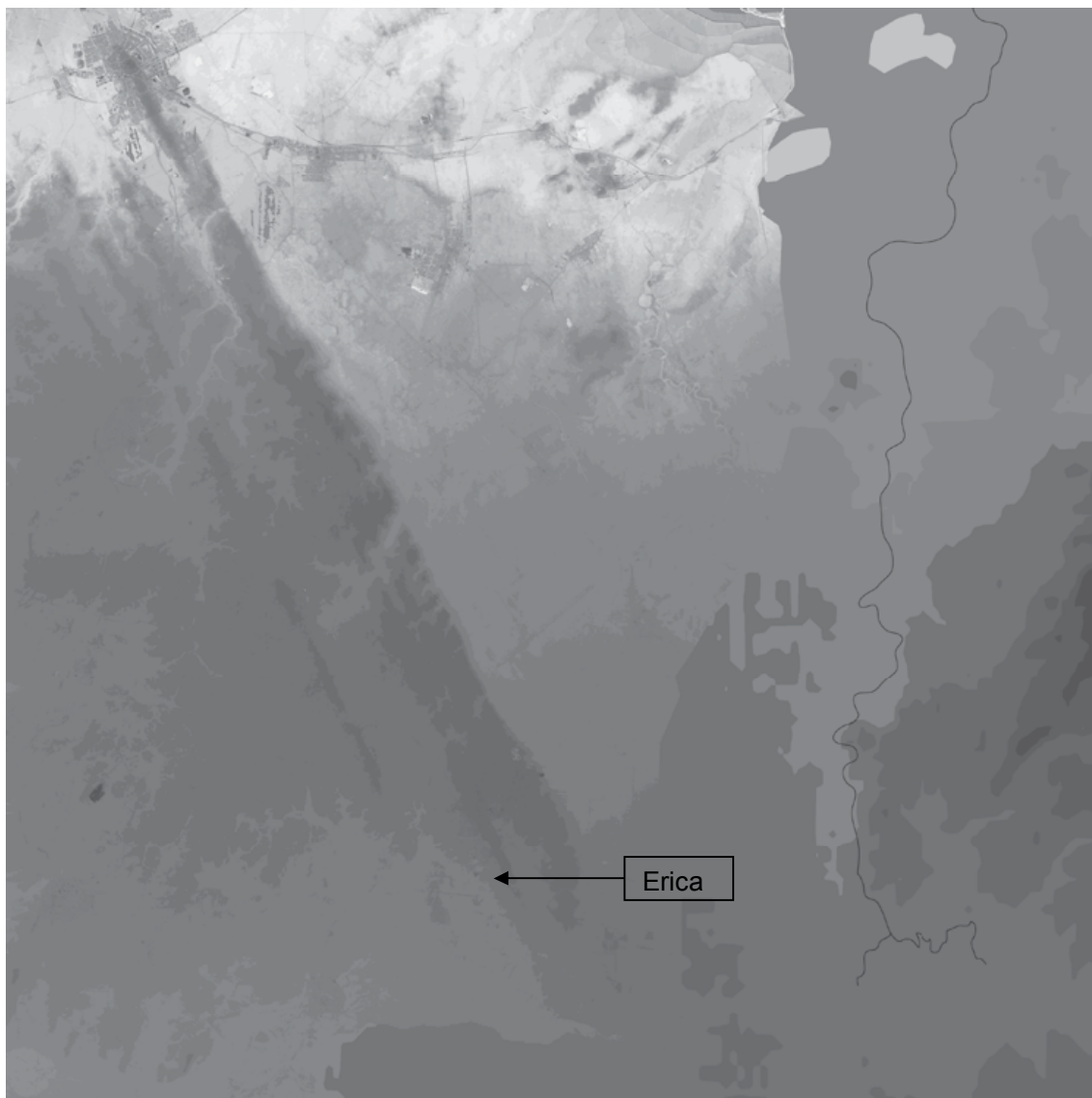
Na de ontginning van het veen werden de gronden in gebruik genomen als landbouwgrond. De laatste decennia verandert het landschap in snel tempo door nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en recreatiegebieden.



Figuur 3-1 Ontwikkeling gebied rondom Erica

3.2 Ondergrond

In het verleden bepaalden de natuurlijke gradiënten (bodem, reliëf en waterhuishouding) de wijze van mate van bewoning. Meestal ontstonden de dorpen op de grens van de hoger gelegen droge gronden naar de nattere gronden.



Figuur 3-2 Hoogtekaart rondom Erica

Niet te missen is de aftekening van de Hondsrug op de hoogtekaart, uitstrekkend vanuit hartje Groningen tot voorbij Emmen.

3.3 Geschiedenis van het gebied

Om de stedenbouwkundige structuur van Erica te kunnen verklaren is kennis van de ontstaansgeschiedenis nodig. De ontstaansgeschiedenis komt daarom als eerste aan de orde. Daarna volgen de stedenbouwkundige en functionele kenmerken van Erica.

Uit de kaart van 1850 blijkt dat ter plaatse van het huidige Erica een veenweg over de hogere delen in het landschap van Zuidbarge naar Schoonebeek loopt.



Figuur 3-3 Historische kaart uit 1850

De Hondsrug, die van Groningen naar Emmen loopt, splitst zich daar en zet zich verder voort onder het veen. Het zandgedeelte van Erica strekte zich uit tot ongeveer waar nu de R.K. kerk staat en vormde een strook, ongeveer 5 km lang en 1 km breed, en werd het Zuidbargerveld genoemd. En daar ontstond Erica, op de plaats waar drie "dijken" bij elkaar kwamen, namelijk de Pannekoekendijk, de Strengdijk en de Beekdijk. Tussen Zuidbarge en Schoonebeek en hoogstwaarschijnlijk voorbij het huidige dorp Erica is de Bergerschans gesitueerd.

In 1857 startte de Drentsche Landontginningsmaatschappij met het verlengen van de Hoogeveensche Vaart. De vaart was in 1863 doorgetrokken tot het gebied waar nu Erica ligt.

Omdat de eerste bewoners zich niet vestigden langs het kanaal maar aan de rand van het veen was Erica oorspronkelijk geen veenkolonie. De kans bestond dus dat Erica een komdorp zou worden, waarvan de kern zou komen te liggen rondom de latere R.K. kerk. Later is het centrum niet verlegd naar de brug, maar is er een tweede kern bijgekomen.



Figuur 3-4 Historische kaart uit 1900

Op de kaart uit 1900 is te zien dat een aantal wegen is aangelegd, die een driehoek vormen. Dit zijn de wegen Havenstraat, Verlengde Hoogeveense Vaart en Kerkweg (hoofdstructuur). Deze drie wegen bepalen de hoofdstructuur van Erica.



Figuur 3-5 Historische kaart uit 1912

Erica kreeg meer het aanzien van een echte veenkolonie omdat langzamerhand er overal langs de Pannekoekendijk en langs het kanaal bebouwing verrees.



Figuur 3-6 Historische kaart uit 1930

De eerste uitbreidingen van Erica vinden rond 1930 plaats binnen de "hoofdstructuur".



Op bovenstaande foto zien we de situatie rond 1930 vanaf de kruising Havenstraat – Verlengde Hoogeveense Vaart.



Figuur 3-7 Historische kaart uit 1964

Vanaf circa 1960 is Erica uitgebreid tussen de "hoofdstructuur" alsmede aan de noord-oost-zijde van de Havenstraat-Verlengde Vaart NZ.



Figuur 3-8 Historische kaart uit 1975

Tussen 1964 en 1975 is het zuidelijk gedeelte van de "hoofdstructuur" volgebouwd en is de kern verder gaan groeien richting de reeds bestaande uitbreiding aan de westelijke zijde van de Havenstraat. Het dorp is niet alleen met woonbebouwing aan deze zijde uitgebreid, het zwembad en de sportvelden zijn ook hier aangelegd.



Figuur 3-9 Historische kaart uit 1985

De uitbreidingen van de jaren 80 vinden plaats aan de noord-west zijde van het dorp. De uitbreidingen die plaats vinden vanaf circa 2000 sluiten middels een doorsnijding van de Veenschapswijk aan op deze wijk en aan de sportvelden.

3.4 Monumenten

In het plangebied liggen drie rijksmonumenten. Rijksmonumenten worden aangewezen door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). De dienst is mede verantwoordelijk voor het behoud en de duurzame ontwikkeling van archeologische waarden, gebouwde monumenten en cultuurlandschappen.

Daarnaast is er een inventarisatie gemaakt van beeldbepalende gebouwen, waarvan de gemeente vindt dat ze niet verloren mogen gaan, maar die dus geen rijksmonument zijn. Deze gebouwen staan nu op een concept gemeentelijke monumentenlijst.

Rijksmonumenten

In het plangebied zijn drie panden aangemerkt als rijksmonument.

de Rooms Katholieke kerk aan de Kerkweg 124.



De Rooms Katholieke kerk werd gebouwd in 1933. Het is een zaalkerk met zeven traveeën en steunberen opgetrokken in baksteen onder een zadeldak. Per travee zijn er twee spitsboogvensters en in de twee traveeën met steek, drie gekoppelde spitsboogvensters. De entree in de westgevel bestaat uit een portaal met drie dubbele deuren onder spitsgebogen archivoltten. Boven de entree een groot roosvenster. Aan weerszijden van de entree drie vensters. Alle vensteropeningen zijn dichtgezet met glas-in-lood. Links bevindt zich de vierkante toren met aan alle zijden drie spitsboog galmgaten en een klok. De daken van toren, schip, absis, aangebouwde kapellen en sacristie zijn voorzien van een leibedekking. Verder vindt men in het interieur een vijfzijdig absis met zijkapellen, stenen reliëfs als kruiswegstaties en een gemoderniseerd 'Maarschalkerweerd'-orgel uit 1893.

Molen de 'Heidebloem' aan de Verlengde Vaart ZZ.



Korenmolen de 'Heidebloem' is een achtkantige bovenkruier met stelling. De molen heeft een vlucht van 19,5 meter. Ten onrechte wordt in de literatuur meestal als bouwjaar 1897 aangegeven. Dat jaartal is ook in de rietkap aangebracht. Het blijkt, dat de eerste molen twintig jaar eerder werd gebouwd. Deze brandde in 1878 af en werd daarna weer opgebouwd.

Woning op de hoek Havenstraat-Verlengde Vaart NZ.



Voormalige directeurswoning van de N.V. Friesche Veen Maatschappij. Het pand is een voorbeeld van de eclectisistische (bouwstijl waarbij men de vormen van verschillende bouwstijlen combineert tot een nieuw geheel) architectuur aan het eind van de 19e eeuw. Het is uitgevoerd in één bouwlaag: een begane grond en een zolder. Het metselwerk is opgetrokken uit roodbruine baksteen in kruisverband. De voordeur bevindt zich in een portiek, waarvan de positie geaccentueerd wordt door een Vlaamse gevel, waarvan de top uit een trap bestaat. De portiekopening is afgesloten door een

rondboog, verder is de portiek belegd met tegels van een bijzonder gave kwaliteit. De vensters in de westgevel zijn voorzien van schuiframen. De vensters worden aan de bovenzijde afgesloten door segmentbogen die in de top zijn voorzien van een sluitsteen. De gevel wordt door een fries met daarboven een goot in de vorm van een kroonlijst afgesloten. De tegels van de fries vormen met elkaar een regelmatig patroon een zogenaamd vogelzangfries.

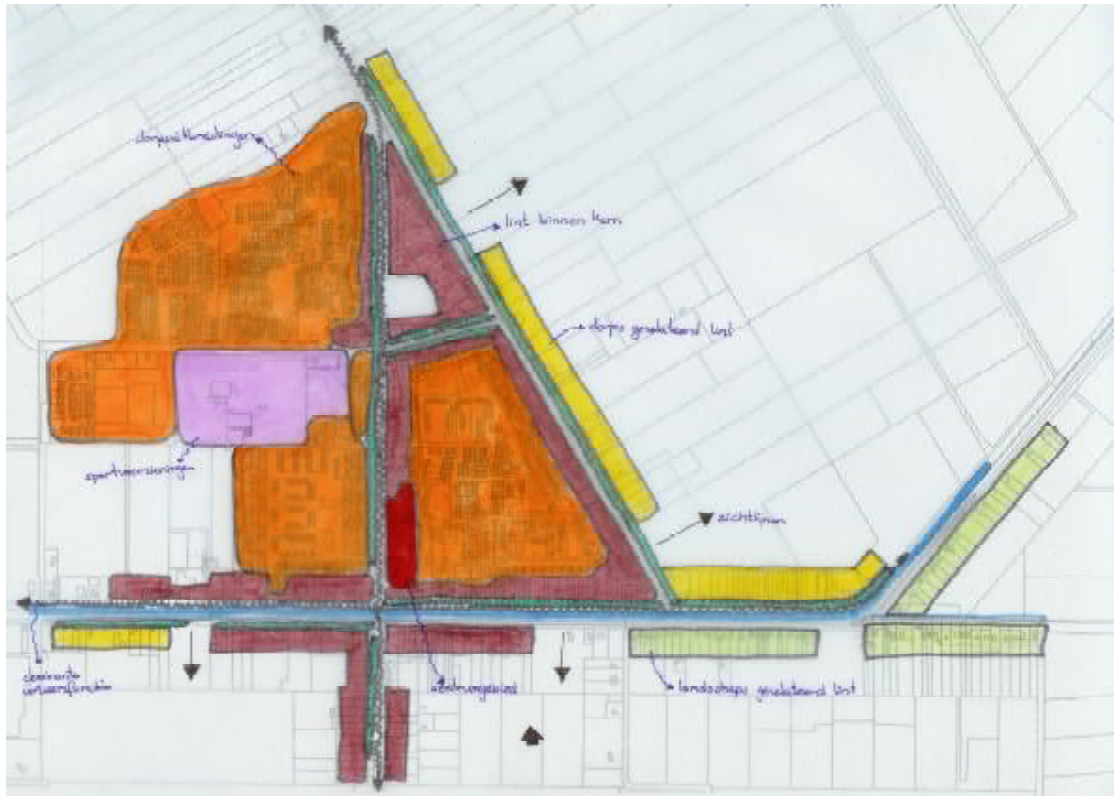
Gemeentelijke monumenten

Als gemeentelijk monument is door de raad aangewezen het pand gelegen op het perceel Verlengde Vaart ZZ, nrs. 77, 77a en 77b.



4 Stedebouwkundige structuur

4.1 Ruimtelijke structuur



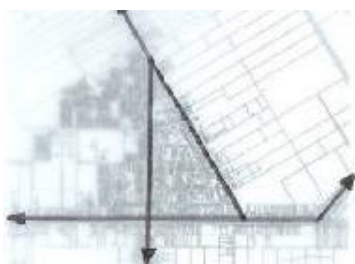
Figuur 4-1 Ruimtelijke structuur Erica

Structuur Erica algemeen

Stedebouwkundig is Erica te typeren als deels een kanaaldorp (enkellint) van de Veenkoloniën en deels als een streekdorp. De hoofdlijn van de stedebouwkundige structuur wordt gekenmerkt door de lijnen van de Verlengde Hoogeveense Vaart en de hier haaks op liggende Pannekoekendijk-Havenstraat.

Deze stedebouwkundige structuur is nog steeds herkenbaar. De structuur heeft de vorm van een driehoek en het betreft de ruimtelijke drager van de kern. De eerste planmatige uitbreidingen hebben in het verleden plaatsgevonden in of langs deze driehoek.

De oostzijde is open en landelijk. Ook de zuidzijde is open en landelijk afgewisseld met lintbebouwing.



Figuur 4-2 Hoofdstructuur Erica

Kenmerkend is het kanaal en het veenkoloniale profiel. Het meest in de oog springend is de brug met de vier hoekpanden met op de achtergrond de molen. Op diverse plaatsen in het dorp zijn speelplaatsen en plantsoenen. Langs een aantal straten zorgen oude bomen voor een groene uitstraling.

De meest opmerkelijke kenmerken alsmede de sterke en zwakke punten van de stedenbouwkundige structuur van Erica worden hieronder opgesomd.

Hoofdstructuur Erica	
Sterk	Zwak
Verlengde Hoogeveensche Vaart en de hier haaks op liggende Pannekoekendijk/Havenstraat	De vormgeving van de winkelbebouwing in relatie tot het veenkoloniale bebouwingsprofiel
Veenkoliale profiel	Wegprofiel Havenstraat-Pannekoekendijk
Rechtlijnige structuur	Veenschapswijk en Veldhuizerwijk
Rand aan de westzijde	
Historisch kruispunt met brug en de 4 panden op de hoek	
Lange zichtlijnen	
Kerkweg als rand oostzijde: overgang agrarisch gebied en bebouwde kom	

Kruising Verlengde Hoogeveense Vaart – Havenstraat/Pannekoekendijk



Figuur 4-3 Kruising Verlengde Hoogeveense Vaart/Havenstraat/Pannekoekendijk

Kenmerken

- De brug en de vier panden op de hoek vormen een opvallend beeld van Erica. Karakteristiek is het veenkoloniale profiel bestaande uit het kanaal en wegen aan beide zijden van het kanaal. Daarnaast zijn de bermen van bomenrijen voorzien;
- De bebouwing bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met kap. Het wegprofiel aan de noordzijde bestaat uit een weg en een tussenberm en vrijliggend fietspad.

Kruising Verlengde Hoogeveense Vaart-Pannekoekendijk/Havenstraat	
Sterk	Zwak
Verlengde Hoogeveense Vaart en de hier haaks op liggende Pannekoekendijk-Havenstraat	Aangrenzende bebouwing van de vier panden op de hoek
Veenkoloniale profiel	
Historisch kruispunt met brug en de vier panden op de hoek	

Verlengde Hoogeveense Vaart/Verlengde Vaart NZ en Verlengde Vaart ZZ



Figuur 4-4 Verlengde Hoogeveense Vaart/Verlengde Vaart NZ/Verlengde Vaart ZZ

Kenmerken

- Het veenkoloniale profiel met het kanaal, de bermen met bomen, de parallelwegen aan beide zijden van het kanaal en de orthogonale verkaveling, diepe kavels met kleinschalige vrijstaande bebouwing. Over het algemeen bestaat de bebouwing uit 1 of 2 bouwlagen met de kap haaks en evenwijdig op de weg georiënteerd;
- De meeste bedrijvigheid komt aan de zuidzijde voor met een brede verkavelingsmaat en grotere bebouwing;
- De wegenstructuur is gebaseerd op het kanaal en wordt gekenmerkt door langgerekte lijnen. De dwarsverbindingen sluiten daar grotendeels op aan.

Verlengde Hoogeveense Vaart/Verlengde Vaart NZ en Verlengde Vaart ZZ	
Sterk	Zwak
Veenkoloniaal bebouwingslint	Geen samenhang in bebouwing door vorm, korrel, schaal en materiaal
Profiel van kanaal wegen en bomen	

Havenstraat**Figuur 4-5 Havenstraat****Kenmerken**

Het profiel bestaat uit een voetpad, fietspad, langsparkeren, weg, berm, fietspad en gedeeltelijk een parallelstraat met een tussenberm. Doordat er dwarsstraten ontsluiten op de Havenstraat is er sprake van voor- en zijgevels. De bebouwing bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen, uitgevoerd met kap of platte daken en staat haaks of evenwijdig op de straat gesitueerd. Er is een onregelmatige voorgevelrooilijn.

Havenstraat	
<i>Sterk</i>	<i>Zwak</i>
Diversiteit aan bebouwing	Overgang op het centrumgebied
Bomenrij	
Voorgevelrooilijn	

Centrumplein Havenstraat



Figuur 4-6 Centrumplein Havenstraat

Kenmerken

- In de jaren '70 is aan de oostzijde van de Havenstraat een plein gerealiseerd. Diverse winkels staan aan het plein alsmede de bibliotheek en een woonzorgcomplex. De winkelbebouwing is plat afgedekt. De bebouwing bestaat uit 1 tot 3 bouwlagen. Het pleintje wordt gebruikt als parkeerplein;
- Het recentelijke nieuwbouwproject aan de overzijde van het plein alsmede de winkelpanden wijken af van het aanwezige veenkoloniale bebouwingsprofiel waardoor er een onsamenvattend beeld is ontstaan. Aan de zuidzijde heeft de Havenstraat een breder profiel in verband met de gedempte haven.

Centrumplein Havenstraat	
Sterk	Zwak
Bomenrij	Het straatprofiel
Voorgevelrooilijnen	Geen samenhang in de bebouwing door vorm, korrel, schaal en materiaal
Schaalgrootte van de bebouwing	Vormgeving winkelpanden
	Inrichting openbaar gebied
	Winkelplein als onderbreking van gevelbeeld
	Pleininrichting

Kerklaan**Figuur 4-7 Kerklaan****Kenmerken**

De Kerklaan vormt de verbinding tussen de twee stedenbouwkundige dragers. Aan één zijde van de weg loopt een voetpad. De kavels zijn haaks op de weg georiënteerd en er zit variatie in de bebouwing en de voorgevelrooilijn. De bebouwing is uitgevoerd in 1 en 2 bouwlagen met kap grotendeels haaks op de weg.

Kerklaan	
Sterk	Zwak
Samenhang in bebouwing	Doorzicht tot de Veenschapswijk is verdwenen
Bomenrij	
Voorgevelrooilijn	

Kerkweg



Figuur 4-8 Kerkweg

Kenmerken

- Ter plaatse van de Kerkweg is de bebouwing als streekdorp ontstaan. De voorkomende open ruimten geven een doorkijk op het achterliggende open gebied;
- Het gebied aan de oostzijde van de Kerkweg betreft een waardevolle contour van Erica. Met name de R.K. kerk met het daar achter gelegen bos met begraafplaats is daarin een belangrijk element. De bebouwing, bestaande uit burgerwoningen, agrarische bedrijven en de R.K. kerk is afwisselend en open van karakter.

Planmatige uitbreidingen



Figuur 4-9 Planmatige uitbreidingen

Kenmerken

- Langs en binnen de historische structuur voltrokken zich vanaf ca 1960 de recentere uitbreidingen. Dit ging op een planmatige wijze in de huur- en koopsector, in de vorm van aaneengesloten-, twee- onder één kap en vrijstaande woningen. De meest recente uitbreidingen van Erica ademt een meer 'stedelijke' sfeer uit;
- Op diverse locaties hebben de woningen twee naar de weg gekeerde of naar een openbare ruimte gekeerde gevels. Door de situering van bijgebouwen, schuttingen alsmede het parkeren in de tuin is er op een aantal plaatsen een rommelig beeld ontstaan.

Planmatige uitbreidingen	
Veel kleinschalig groen	Invulling van hoeklocaties (2 ^e voorgevel) doormiddel van bijgebouwen en schuttingen
Veel speelplaatsen	Parkeren
Diversiteit in bebouwing door vorm, korrel, schaal, situering en materiaal	Nieuwe uitbreidingen stedelijke sfeer

4.2 Verkeerstructuur

De verkeerstructuur is onder te verdelen in drie categorieën:

- Gebiedsontsluitingswegen (verbindingsweg);
- Erfontsluitingswegen met een verkeersfunctie;
- Erfontsluitingswegen met een verblijfsfunctie.



Figuur 4-10

Gebiedsontsluitingsweg Erfontsluitingsweg(verkeersfunctie) Erfontsluitingsweg (verblijfsfunctie)



Figuur 4-11 Verkeersstructuur Erica

De gebiedsontsluitingswegen zijn de Pannekoekendijk-Havenstraat-Ericasestraat en de Verlengde Vaart NZ – Verlengde Vaart ZZ. Deze wegen hebben een belangrijke ontsluitingsfunctie. Langs deze wegen liggen vrijliggende fietspaden.

De Kerkweg behoort tot de erfontsluitingswegen met een verkeersfunctie. De overige straten binnen het plangebied zijn erfontsluitingswegen met een verblijfsfunctie.

Alle wegen in de bebouwde kom hebben een 30 km/u regime met uitzondering van de Pannekoekendijk – Havenstraat buiten het centrumgebied en het oostelijk deel van de Vaart NZ, hier geldt een 50 km/u regime.

In Erica zijn in 2004 en 2005 de volgende tellingen gehouden:

<i>Straat</i>	<i>Motorvoertuigen per etmaal</i>
Havenstraat	2.850
Peelstraat	1.500
Vaart NZ	1.050
Verlengde Vaart NZ (ten oosten van de Havenstraat)	3.650
Pannekoekendijk	5.500

Figuur 4-12: Aantal motorvoertuigen per etmaal per straat

In het grootste deel van Erica wordt op eigen terrein geparkeerd. Het huidige parkeerbeleid van de gemeente Emmen rekent met een parkeernorm van maximaal 1,3 parkeerplaats per woning (vrije sector). In de huidige maatschappij speelt de automobiliteit een steeds grotere rol. Het gebruik van de auto neemt toe en ook het aantal auto's per huishouden blijft voortdurend stijgen. Gelet op deze ontwikkeling zal naar verwachting in de nieuwe parkeernota, die in 2008 gereed is, de parkeernorm worden verhoogd tot maximaal 2,2 voor woningen in het dure segment, 1,9 voor het middensegment en 1,7 voor goedkopere woningen.

4.3 Groenstructuur

De hoofdgroenstructuur is gerelateerd aan de hoofdwegen van Erica, namelijk de Kerkweg, Kerklaan, Havenstraat en Verlengde Vaart. Deze zijn voorzien van laanbeplanting in de vorm van een bomenrij bestaande uit oude eiken aan de Kerkweg, Kerklaan en Havenstraat en linden langs de Verlengde Vaart. Op de plek aan de Havenstraat waar vroeger de Veenschapswijk liep, is zelfs een dubbele bomenrij aanwezig met gras als onderbegroeiing.

De belangrijkste groene elementen aan de groene hoofdstructuur zijn de begraafplaats en de bosbeplanting rondom de R.K.-kerk. De kruising Kerkweg-Ericastraat-Havenstraat is voorzien van blokgroen en ontnemt hierdoor het zicht vanuit de Ericastraat op de Kerkweg.

Met de bouw van de wijk tussen de Kerklaan en de Verlengde Vaart is in de jaren 1920 begonnen, maar pas grotendeels ontwikkeld na de jaren 1960. Daarbij is een deel van de stedenbouwkundige en groenstructuur verloren gegaan, zoals de molenwiekstructuur met een plantsoen in het midden van de wijk. Gebleven zijn de erfbeplantingen van linden aan de Duikerstraat en De Kreuzen en de bloesembomen aan De Kreuzen. Deze bloesembomen maakten vermoedelijk deel uit van het verdwenen plantsoen.

Enkele ontsluitingswegen zijn voorzien van laanbeplanting in de vorm van grasperken met linden aan de Duikerstraat of enkele bomen, zoals robinia's aan de Eendrachtstraat. De straathoeken zijn voorzien van blokgroen in de vorm van grasveldjes met bomen.

Een belangrijk groenelement is de kinderboerderij aan de hoek Eendrachtstraat-Omhaal.

De belangrijkste elementen in de groenstructuur ten westen van de Havenstraat zijn de Veenschapswijk en Veldhuizerwijk. Deze wijken met het daartussen liggende sportpark scheiden de woonwijk in het noordwestelijke deel van Erica met de woonwijk in het zuidwestelijke deel. De wijken zijn voorzien van brede grasbermen. Tussen beide wijken is een nieuw woonbuurtje opgericht, die aan de westzijde wordt afgescheiden door beplanting.

Kenmerkend aan de woonwijk in het zuidwestelijke deel van Erica zijn de boomgroepen met onderbegroeiing aan de uiteinden van de woonblokken. De Kalfstraat als belangrijkste ontsluitingsweg is voorzien van grasperken met enkele bomen met daarin de Veldesdoorn als belangrijkste soort. Het plantsoen aan de Semsstraat scheidt deze buurt van de woningen aan de Havenstraat.

Kenmerkend aan de wijk ten noordwesten van Erica zijn de bosschages die de woonwijk van het omliggende buitengebied afscheiden. De bosschages met enkele doorzichten ertussen dienen als uitloopgebied van de woonwijk. Vanuit het uitloopgebied in het noorden en de Veenschapswijk in het zuiden zijn enkele groene inhammen in de wijk aanwezig bestaande uit grasveldjes met bomen van verschillende soorten.



Figuur 4-13 Groenstructuur

4.4 *Buurtkarakteristiek*

Hoewel uit de voorgaande paragraaf blijkt dat de gebouwde omgeving en de wegenstructuur (ruimtelijke dragers) grotendeels behouden zijn gebleven, hebben zich relatief grote veranderingen voorgedaan. In deze paragraaf komt het huidige gebruik van het plangebied aan bod.

De hoofdfunctie binnen Erica is wonen met enkele aanvullende voorzieningen zoals: winkels, scholen en sport-voorzieningen. Tegen deze wijk aan is een bedrijventerrein gelegen.

Door de veelal kleinere uitbreidingen is een open structuur ontstaan met vele groene ruimtes. Het verkeer kan via de hoofdroutes de wijk in, zodat de verkeersdruk binnen de wijk klein blijft. De dubbelfunctie van de hoofdontsluitingen, Splitting en Oosterveldseweg, hebben geleid tot een overdimensionering van het profiel. Dit erg brede profiel past dan ook niet bij de schaalgrootte van de wijk. De groene ruimten hebben voldoende kwaliteit en vormen een goede mix tussen 'rood' en 'groen'. Duidelijke randen met voldoende openheid geven vanuit de wijk een goed contact met het omringende landschap.

4.5 *Randenstructuur*

Doordat Erica uit een compacte kern bestaat heeft het duidelijke randen. Aan de Oostzijde is het open en landelijk, met een accent van de kerk en de omringende beplanting. Ook de zuidzijde is open en landelijk afgewisseld met lintbebouwing.

Aan de westzijde is er een groene rand met recreatievoorzieningen en zijn er veel zichtlijnen op het landelijk gebied.



Figuur 4-14 Randestructuur

Aan de zuidzijde van de Verlengde Hoogeveense Vaart geven de open ruimten een doorkijk op het vaak nog open liggende achterliggende gebied.

4.6 *Bedrijvenstructuur*

In Erica is geen bedrijventerrein. De bedrijvigheid in de kern is grotendeels verspreid langs de Hoogeveense Vaart. Aan de Kerkweg bevindt zich nog een aantal agrarische bedrijven.



Figuur 4-15 Bedrijvenstructuur

4.7 Detailhandelstructuur

Erica beschikt over een aantal detailhandelzaken verspreid langs de Havenstraat, Verlengde Vaart NZ en ZZ . De aanwezigheid van enkele winkels in de dagelijkse sector wordt als positief voor de kern ervaren.



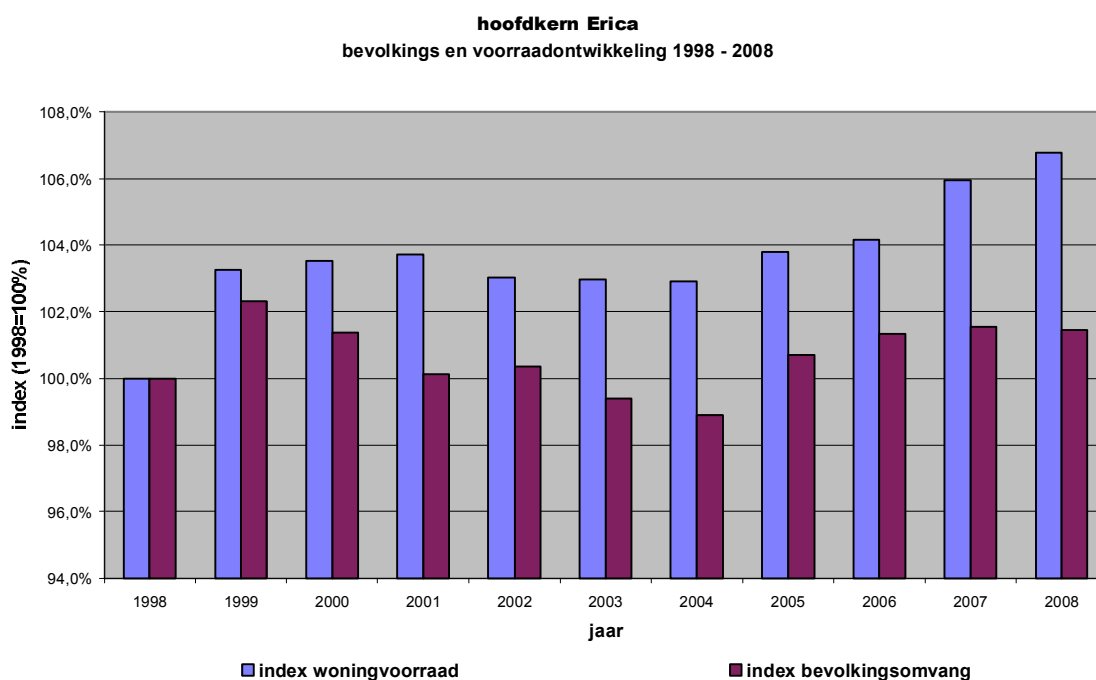
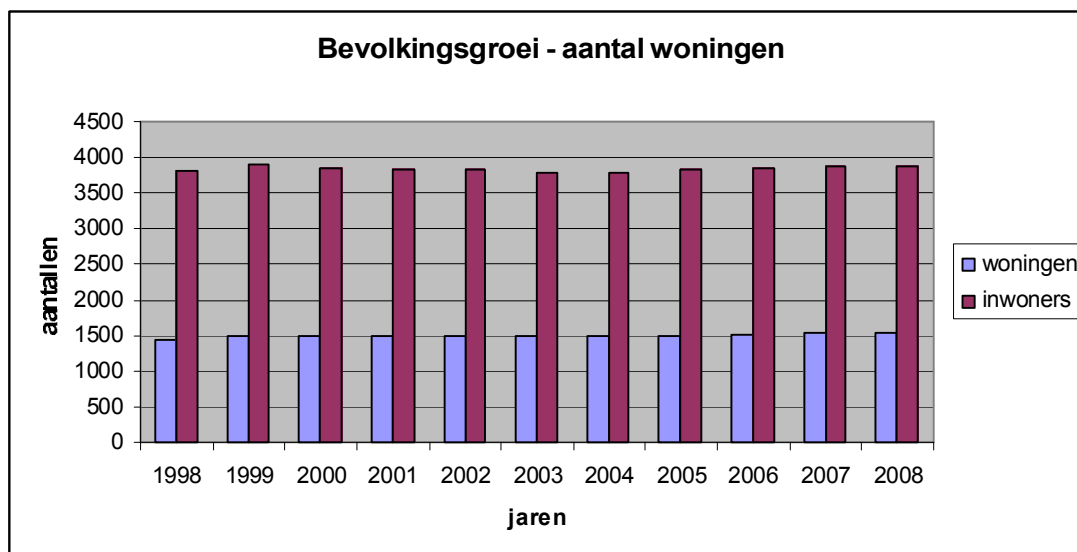
Figuur 4-16 Detailhandelstructuur

4.8 Voorzieningenstructuur

In Erica is een aantal voorzieningen gevestigd waaronder een bibliotheek, onderwijs, woonzorgcomplex alsmede voorzieningen voor sport zoals een zwembad, tennisbanen en voetbalvelden.

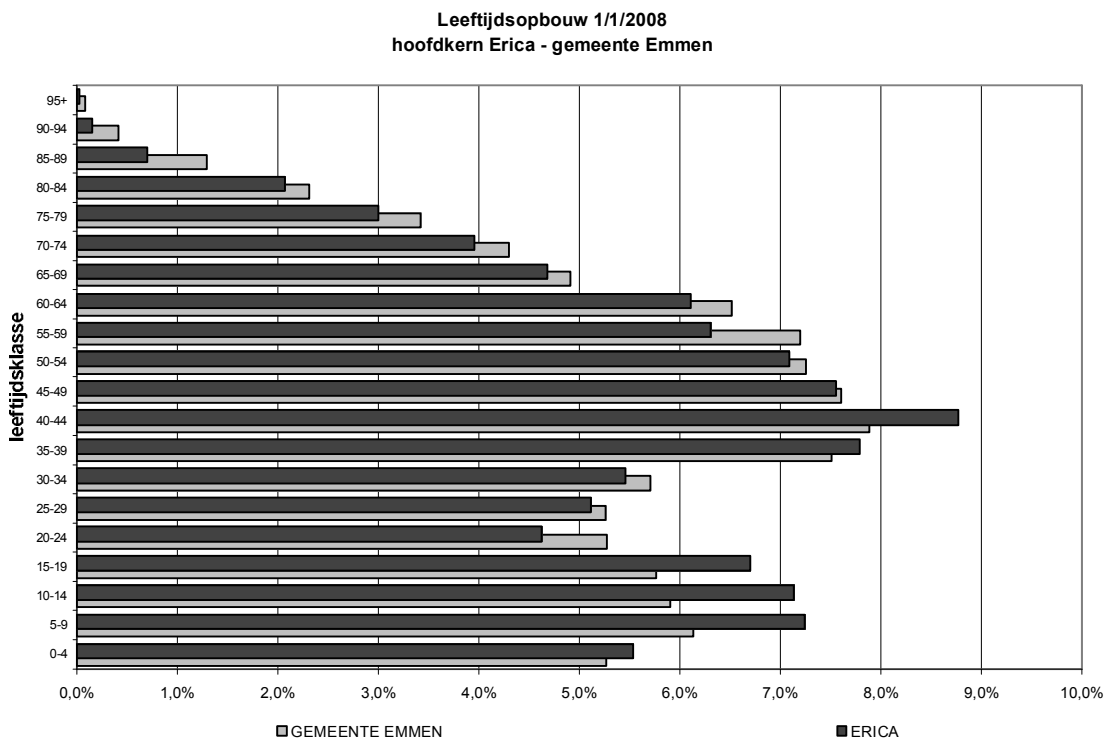
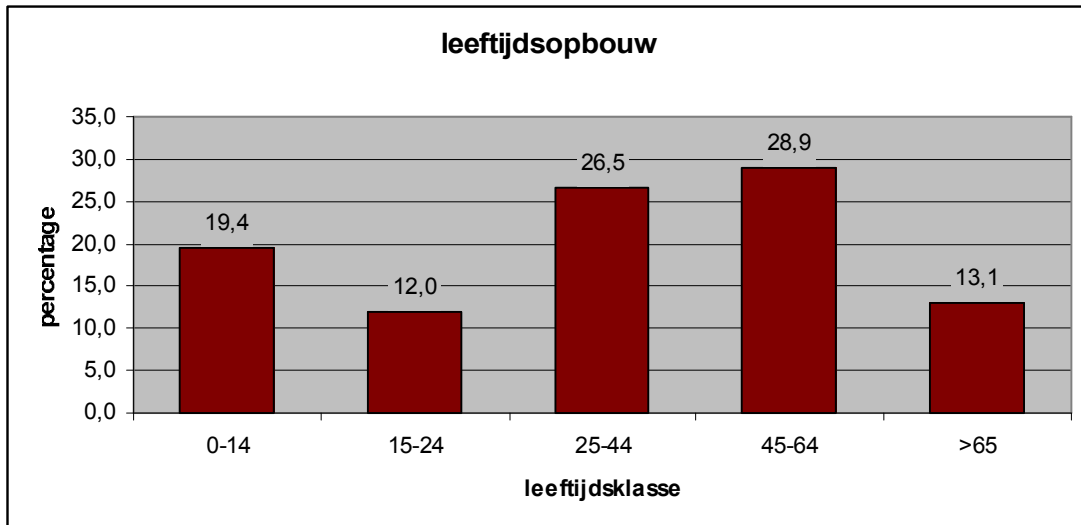
4.9 Bevolkingsstructuur

De hoofdkern Erica telde per 01-01-2008 3.867 inwoners.



Figuur 4-17 Verhouding bevolkingsgroei en aantal woningen

In de periode 1999 tot 2004 nam het inwoneraantal van Erica geleidelijk aan af na een periode van een relatief sterke bevolkingsgroei in de jaren negentig. In de jaren 2004 en 2005 nam het inwoneraantal weer duidelijk toe, om zich daarna te stabiliseren rond de 3.870 inwoners. Uiteindelijk was de groei van het aantal inwoners 55 personen, wat neerkomt op een gemiddelde jaarlijkse groei van 0,1%. De woningvoorraad nam de afgelopen 10 jaar per saldo met 98 woningen (138 nieuwbouw / 40 sloop).



Figuur 4-18 Leeftijdsopbouw Erica

Erica heeft een relatief jonge bevolking. De leeftijdsklassen 0 tot 20 jarigen en 35 tot 45 jarigen zijn in vergelijking tot het gemeentelijk gemiddelde, maar ook ten opzichte van andere hoofdkernen, sterker vertegenwoordigd. De groep 55+-ers is daarentegen duidelijk minder sterk vertegenwoordigd. In de hogere leeftijdsklassen heeft een

dergelijk beeld doorgaans te maken met vertrek naar kernen met meer woonzorgaanbod. De ontwikkelingen in het centrum moeten dit aanbod in Erica verruimen.

Erica, bevolking en woningvoorraad per 1998 - 2008			
ABS	1998	2003	2008
Bevolking	3.812	3.789	3.867
Woningvoorraad	1.445	1.488	1.543
gem. woning- bezetting	2,64	2,55	2,51

Figuur 4-19 Bevolking en woningvoorraad Erica

4.10 Gewenste structuur

Uit de analyse blijkt dat er een grote diversiteit aan bebouwing en functies aanwezig is in Erica. De bebouwing is in het algemeen lage bebouwing met daarbij een open en ruim karakter met veel ruimte voor groen.

De komende jaren zijn er voor Erica geen grootschalige ontwikkelingen (nieuwe uitbreidingslocaties) gepland naast de ontwikkelingen vanuit het Masterplan. Eventuele ontwikkelingen zullen vooral gericht zijn op kwaliteitsverbetering, inbreidingslocaties en verdichting.

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

5 Toetsen

5.1 *Watertoets*

5.1.1 Waterbeleid

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

Een eerste beleidsuitgangspunt is gericht op een verandering in de manier waarop de afvoer van water geregeld is. Tot op heden richtte zich dit 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 (ook wel de "trits" vasthouden-bergen-afvoeren genoemd). In het rapport staat deze 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 dient (het belang van) water als medesturend principe in de ruimtelijke ordening een belangrijke rol te spelen. 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* op grond van artikel 12, lid 2, onder c van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De *Watertoets* heeft als doel de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

Ten derde is een uitgangspunt van het rapport "Waterbeleid voor de 21^e 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 21^e 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 in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder (Waterschap). 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 moeten worden aangegeven op welke wijze de inbreng van de waterbeheerder vorm heeft gekregen. Met de Watertoets wordt er naar gestreefd om het al bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het is niet de bedoeling dat er met de Watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

Hoofdpunten van het instrument Watertoets zijn:

Vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder(s) bij het proces van ruimtelijke planvorming;

Transparante besluitvorming rond het belang van water in het ruimtelijke plan;

Met de Watertoets wordt geen nieuw beleid gemaakt.

Per 1 november 2003 is een wijziging op het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) van kracht geworden waarmee de Watertoets ook wettelijk verankerd is. Met andere woorden: voor ruimtelijke plannen (streekplannen, structuurplannen, bestemmingsplannen conform artikel 3.1 Wro, en ontheffingen conform artikel 3.10 Wro) is een Watertoets verplicht.

5.1.2 Stroomgebiedsvisie Vecht – Zwarte Water

In de interprovinciale beleidsnota Stroomgebiedsvisie Vecht – Zwarte Water van de provincies Drenthe en Overijssel uit 2003 komen de uitgangspunten uit de rijksnota Waterbeleid voor de 21^e eeuw terug en worden vertaald op stroomgebiedniveau. Deze uitgangspunten zijn vertaald in de volgende drie opgaven voor het stroomgebied:

- Welke ruimte is nodig voor herstel en behoud van de veerkracht van het watersysteem?
- Welk waterbeheer mogen functies in dagelijkse omstandigheden verwachten?
- Wat zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van functies, gerelateerd aan het waterbeleid?

De beleidskaders waarin deze opgaven zijn verwerkt, dienen hun doorvertaling te krijgen in gemeentelijke en provinciale plannen. Deze kaders zijn inmiddels in grote lijnen overgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan II van de provincie Drenthe.

5.1.3 Waterbeheerplan 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. Dit is een actualisering van het eerste plan. Dit plan is goedgekeurd door de provincies Drenthe

en Overijssel. Het plan geeft een beschrijving van de doelstellingen en de maatregelen die hieruit voortvloeien voor de komende vier jaar binnen het beheersgebied van het waterschap Velt en Vecht.

5.1.4 Gemeentelijk Waterplan

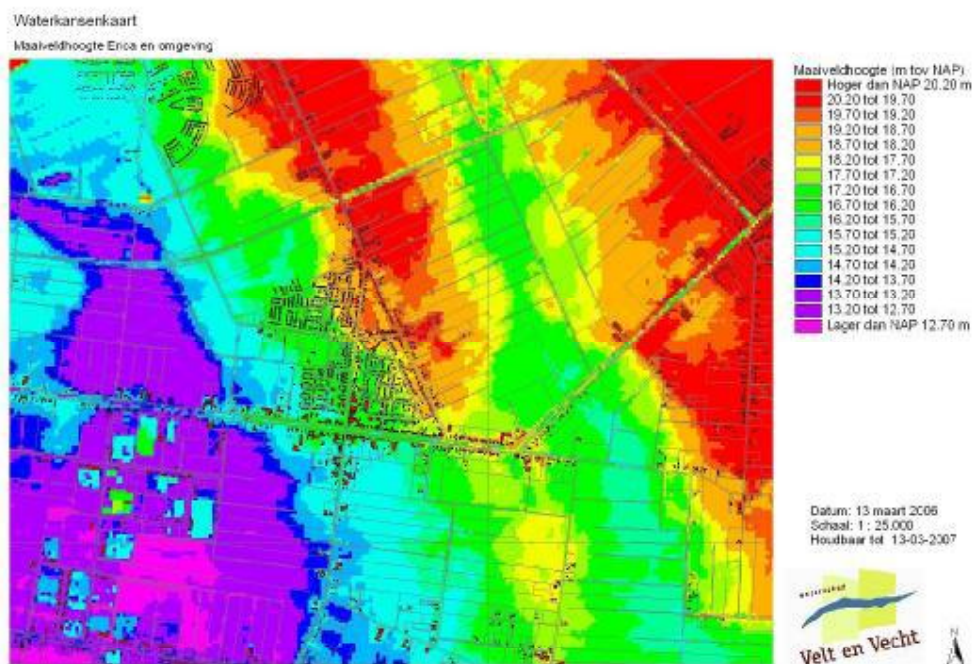
Om invulling te geven aan het bovenstaande beleid hebben de gemeente Emmen, de provincie Drenthe, de waterleidingsmaatschappij en de waterschappen Hunze en Aa's en Velt en Vecht het Waterplan Emmen opgesteld. Hierin wordt aan de hand van een drietal koersen een visie voor 2030 ontwikkeld. Deze koersen 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.

5.1.5 Beheersgebied

Het gehele plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Velt en Vecht.

5.1.6 Ontwateringsdiepte

Het maaiveld varieert van circa 18 tot 20 meter +NAP in het oostelijk deel van het plangebied en ligt overwegend op 15.5 meter +NAP in het westelijk deel van het plangebied. Het peil van de bebouwing ligt op circa 20 centimeter boven het straatniveau. Voor een aantal situaties is dit niet het geval. Bij herstructurering in de toekomst zal er gezocht worden naar oplossingen. De grondwaterstand varieert waarbij de drooglegging voldoende is.



Figuur 5-1 Waterkansenkaart

5.1.7 Waterhuishouding

De kern Erica ligt op een uitloper van de Hondsrug. Het maaiveld varieert van 18 tot 20 meter boven NAP in het oostelijk deel van de kern tot 15,5 meter boven NAP in het westelijk deel. De bodemopbouw is in het oosten lemig fijn zand, soms op

(klei-)leem. De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het bebouwde gebied is niet bekend, maar op basis van de bekende gegevens langs de rand van de kern kan aangenomen worden dat deze zal variëren tussen de 0,7 en 1,5 meter onder het maaiveld. Er is geen sprake van kwel in de kern, maar de mogelijkheden om hemelwater te infiltreren zijn beperkt. De drooglegging is over het algemeen voldoende.

De kern Erica ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of kwetsbaar natuurgebied.

Er zijn gevallen van wateroverlast bekend ten gevolge van het ontbreken van oppervlaktewater of grondwater. Dit wordt mede veroorzaakt doordat in het verleden watergangen zijn gedempt. Er is geen sprake van verdrogingsproblematiek.

5.1.8 Riolering

De huidige riolering is grotendeels van het type gemengd. De nieuwe wijk in het noordwesten van de kern is van het type gescheiden.

In de zuidoostelijke wijkdelen komen regelmatig hoge waterstanden voor in de riolering. Met afkoppelmaatregelen wordt de kans op overlast vanuit het gemengde stelsel beperkt. Het afgekoppelde regenwater wordt waar mogelijk geïnfiltrerd in de bodem of geborgen in het aanwezige oppervlaktewater.

Financiering van watermaatregelen vindt binnen de kern veelal plaats vanuit de riolering.

5.2 Archeologie

5.2.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

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 het verdrag geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door het van kracht worden van de Wet op archeologische monumentenzorg (Wamz). Hierdoor heeft de bescherming van het archeologische erfgoed een wettelijke basis gekregen, als onderdeel van de Monumentenwet 1988.

De wet op de archeologische monumentenzorg 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 in het kader van vrijstellingen. De wet verplicht daarnaast gemeenten, indien 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 vrijstellingenbeleid te formuleren. Vooruitlopend op het provinciaal en gemeentelijk beleid is in de Wamz als norm de mogelijkheid tot vrijstelling van onderzoeksplicht voor te verstoren oppervlakten kleiner of gelijk aan 100 m² opgenomen.

Provinciaal archeologisch beleid

Inmiddels heeft de provincie Drenthe nieuw aanvullend archeologiebeleid opgesteld. Op grond van inhoudelijke overwegingen en expert judgement hanteert de provincie Drenthe een vrijstellingsmogelijkheid van 500 m². 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 deelsluitwerkingen;
- 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 m² 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 een onderbouwd archeologiebeleid heeft vastgesteld, is het provinciaal beleid van toepassing en verwoord in de voorschriften.

5.2.2 Archeologische monumenten en verwachtingswaarde

In opdracht van de gemeente Emmen heeft het archeologische onderzoek- en Adviesbureau "de Steekproef" een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Zie het

rapport "Archeologische Waarden in de gemeente Emmen"¹ (bijlage 3 van Onderzoeken en rapporten). In het rapport staat over Erica het volgende genoemd:

5.2.2.1 Vondsten en bewoningsgeschiedenis

Ten noordoosten van het ten zuiden van Emmen gelegen dorp Erica ligt de vindplaats van een aantal Neolithische vlakgraven met Trechterbekeraardewerk (CAA-nrs. 34938 en 38202). Ten zuidoosten van het dorp is een veenlijk gevonden bij het vervenen (CAA-nr. 302222). In het bosje ten noordwesten van Erica ligt een kringgrepuurnveld met sleutelgatgreppels een grafheuvel (CAA-nrs. 238455 en 34936). In de omgeving van Erica zijn verder oppervlaktevondsten gedaan van met name vuursteenmateriaal (CAA-nrs. 302430, 302487, 33790, 302429, 302428 en 302411). Daarnaast is een aantal stenen bijlen (CAA-nrs. 302412, 302147, 302414, 302413 en 444) en een bronzen kokerbijl (CAA-nr. 34931) als losse vondst vermeld.

5.2.2.2 Historisch onderzoek

Erica dankt haar bestaan aan de verveningsactiviteiten. Tot ver in de 19e eeuw was er aan de randen van het veen wat boekweitteelt, verder gebeurde er weinig. Vanaf 1863 gingen de eerste mensen in Erica wonen. Die eerste bewoners waren Bentheimers, die via Slagharen in Erica terecht kwamen.

In Erica heeft een schans gestaan. Vanwege de nabijheid van Noord- en Zuidbarge, heette die de Bergerschans (Bargerschans). De schans, gebouwd in de 18e eeuw op bevel van Menno van Coehoorn, is op een aantal kaarten terug te vinden. Hij lag vlak bij de weg van Emmen over Zuidbarge naar Schoonebeek, op de meest zuidelijke uitloper van de Hondsrug. De locatie is 200-300 meter ten noorden van het huidige sportpark, waar een nieuwbouwwijk ligt, ongeveer waar nu de straat "De Korrel" is (www.Historisch-Emmen.nl).

Er liep een stroompje (de Bargerbeek) vanuit de venen bij het huidige Erica naar het Schoonebekerdiep, waar het uitmondde ongeveer bij de huidige grensovergang naar Emlichheim. Erica ligt op de uitlopers van de Hondsrug en het is zeer waarschijnlijk dat het voetpad van Barge naar Schoonebeek, dat volgens de geschiedschrijving aanwezig was en liep over een hoogte die men de Hankenberg noemde, van Schoonebeek, langs het beekje, over de Hankenberg en via de zandopduikingen bij Erica, naar Zuid-Barge liep. Dit pad zal zeker gebruikt zal zijn door de schaapherders van de boeren uit beide plaatsen, waarbij de beek dan als drinkplaats voor mens en dier diende. Het beekje is nog gedeeltelijk in het terrein aanwezig. Als gevolg van een geschil tussen boeren is er tussen de gemeentes Dalen en Emmen in 1845 een scheidingsloot gegraven.

¹ *Archeologische Waarden in de Gemeente Emmen. Een Archeologisch en Historisch Bureauonderzoek* (Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef) Steekproefrapport 2005-6/3.

5.2.2.3 Conclusies en advies adviesbureau De Steekproef

De aanwezigheid van verschillende grafvelden uit de prehistorie en van vuurstenen artefacten in het gebied, geeft aan dat in dit gebied mogelijk sporen van bewoning aanwezig kunnen zijn. De gebieden hebben een (middel)hoge trefkans op archeologische waarden op de IKAW. De lager gelegen venige delen hebben een lage trefkans. Hier zijn mogelijk depots of andere veenvondsten aanwezig, maar die zijn nauwelijks op te sporen door middel van IVO's. De waarderings op de IKAW kunnen gehandhaafd worden. Indien in de hoger gelegen gebieden bodemverstoring ingrepen voorgenomen worden, dienen IVO's te worden uitgevoerd. Voor de lagere delen heeft de uitvoering van IVO's geen zin, omdat depot- of offervondsten met dergelijk onderzoek moeilijk op te sporen zijn.

5.3 Natuurtoets

5.3.1 Natuur en landschap, Flora en fauna

Sinds april 2002 regelt de Flora- en faunawet (Ffw) de bescherming van de 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 te dragen 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 van het Ministerie van LNV.

Omdat het een beheersplan betreft, is er bij de totstandkoming van dit plan geen onderzoek uitgevoerd. Er worden slechts beperkte bouw mogelijkheden in het plan geboden. Wanneer er toch plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. De initiatiefnemer is daarvoor zelf verantwoordelijk.

Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de

(bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet is verleend.

5.4 Milieutoets

5.4.1 Geluid

Het college van burgemeester en wethouders wordt door de Wet geluidhinder (Wgh) verplicht 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. Hiervoor dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting van het verkeer op de woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een (geluids)zone heeft (art.74 Wgh), met uitzondering van de wegen die gelegen zijn binnen een als woonef 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 dit 68 dB(Lden).In buitenstedelijk gebied geldt een maximale ontheffing van 58 dB(Lden). Erica wordt gezien als een stedelijk gebied.

Er zijn ten behoeve van geluid twee akoestische onderzoeken gedaan in opdracht van de gemeente Emmen, namelijk:

[Rapport 080169, akoestisch onderzoek Van de Capelle puinrecycling bv, Verlengde Vaart ZZ 69 te Erica, 28 augustus 2008 \(zie bijlage 1 Onderzoeken en rapporten\).](#)

Het doel van dit onderzoek is de geluidsbelasting op de omgeving inzichtelijk te maken en te toetsen aan de grenswaarden conform de Wet Milieubeheer. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de activiteiten van het bedrijf mogelijk zijn nadat een geluidswal rondom het terrein wordt gerealiseerd van 4 meter hoog waarbij ter hoogte van de bovenwoning aan de Pannekoekendijk 6 een geluidswal van 6 meter hoog dient te worden gerealiseerd. Tevens dient er een 1.5 meter hoog en 27 meter lang

geluidsscherm ten westen van de inrit te worden geplaatst. Deze afschermdende maatregelen worden in het bestemmingsplan geregeld.

Rapport 070121.01, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, bestemmingsplan "Erica", 28 augustus 2008 (zie bijlage 1 Onderzoeken en rapporten).

In dit onderzoek zijn de geluidsc contouren (poldercontouren) berekend. Het blijkt dat de geluidsbelasting op twee locaties meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief de aftrek artikel 110g Wgh.). Onderstaand zijn deze locaties weergegeven:

- Locatie Pannekoekendijk tussen de nrs. 17 en 21;
- Locatie hoek Verlengde Vaart NZ – Kerkweg.

Daar er geen sprake is van 'nieuwe situaties' hoeven voor deze locaties geen hogere waarden te worden aangevraagd. Wel dienen met betrekking tot de geluidwering van de gevels maatregelen te worden getroffen om te bevorderen dat de geluidsbelasting binnen de woning bij gesloten ramen ten hoogste 33 dB bedraagt. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de geluidsbelasting exclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh.

5.4.2 Lucht

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

Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid 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), 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 betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Projecten die wel in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zullen in principe zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Kenmerk van het NSL is dat het een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen bevat die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen opgelost.

In het NSL worden de effecten van projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

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

In het kader van het actualiseren van een bestemmingsplan dient de luchtkwaliteit te worden beschouwd. Gelet op de uitgangspunten en randvoorwaarden of een project NIBM is, kan gesteld worden dat de bestaande bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan Erica (circa 45 woningen) niet in betekende mate zijn daar de te bouwen woningen binnen de getalsmatige grenzen van de regeling NIBM vallen. Uit het Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan "Erica", d.d. 28 februari 2008, rapport 070121.02 (bijlage 1 Onderzoeken en rapporten) kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan Erica met de 'worst case' benadering en inclusief verkeersaantrekkende werking van de nieuwbouw locaties nog ruimschoots aan de normen conform de Wet luchtkwaliteit kan voldoen.

5.4.3 Licht

Aan de zuidoostzijde van het plangebied grenst het kassengebied Erica. Om het groeiproces van de planten te versnellen en/of te verbeteren worden de planten (extra) verlicht. Hierdoor kan lichthinder ontstaan voor de omgeving. In de huidige situatie is er geen sprake van lichthinder door de kassen. Bij nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld toevoegen van woningbouw, richting het kassengebied moet met het aspect licht wel rekening worden gehouden.

5.4.4 Bodem

Algemeen

Het plangebied bevat een aantal locaties die, voor wat betreft bodemverontreiniging, verdacht zijn (historisch verdacht als gevolg van in het verleden uitgevoerde

bodembedreigende activiteiten). Ook bevat het plangebied locaties waar de milieukundige bodemkwaliteit is onderzocht en geconstateerd is dat de locaties verontreinigd zijn. Tot slot zijn locaties bekend waar ondergrondse tanks aanwezig zijn dan aanwezig zijn geweest. Bovengenoemde locaties zijn opgenomen in bijlage 2 van Onderzoeken en rapporten.

Nadere informatie over de diverse locaties kan worden verkregen bij de gemeente Emmen, zowel bij de afdeling Toezicht, team gebruik als bij de Afdeling Vergunningen, team gebruik.

De aanwezigheid van de bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het gebruik van de locatie. Niet alleen kan dit betekenen dat op het perceel gebruiksbependingen liggen, ook kan het zo zijn dat de bodemverontreiniging de bestemming van de locaties in de weg staat. Het nemen van saneringsmaatregelen zoals bijvoorbeeld het verwijderen van de bodemverontreiniging kan deze belemmering dan 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 bij dit bestemmingsplan te voegen. Van geval tot geval dient de situatie te worden beoordeeld.

Bij locaties waarvan de bodemkwaliteitsgegevens niet meer actueel zijn (onderzoek dat ouder is dan 5 jaar) of niet bekend zijn, zal bij nieuwbouw en/of verbouwplannen door middel van een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) de actuele bodemkwaliteit (opnieuw) moeten worden vastgesteld. Aan de hand van het voorgenomen gebruik wordt getoetst of maatregelen noodzakelijk zijn.

Grondstromen binnen de gemeente Emmen

Binnen de gemeente Emmen wordt op vele manieren grond hergebruikt en toegepast. Al het hergebruik en toepassen van grond dient te worden gemeld bij de gemeente Emmen. Bij de melding dient tevens een milieuhygiënische verklaring te worden overlegd om te bepalen wat de kwaliteit van de grond is. Soms is het mogelijk om grond her te gebruiken of toe te passen zonder milieuhygiënische verklaring. De gemeente Emmen heeft hiervoor in februari 2007, op basis van de Vrijstellingsregeling grondverzet, een bodembeheersplan en bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Grond afkomstig van een locatie, welke als niet verdacht wordt beschouwd van bodemverontreiniging, kan op basis van de bodemkwaliteitskaart worden hergebruikt of toegepast. De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Emmen is maximaal 5 jaar na vaststelling geldig.

Vanaf 1 juli 2008 geldt het Besluit bodemkwaliteit als nieuw beleidskader voor grond, baggerspecie en bouwstoffen. Omdat de gemeente Emmen de bodemkwaliteitskaart heeft vastgesteld blijft het mogelijk om grond her te gebruiken of toe te passen via de bodemkwaliteitskaart.

In het Besluit bodemkwaliteit zijn landelijke referentiewaarden voor bodembeheer en grondverzet opgenomen, dit wordt het generieke beleid genoemd. Voor sommige gemeenten zal het generieke beleid kunnen leiden tot minder grondverzet als gevolg van te hoge lokale waarden in de bodem. Voor deze gemeenten is, in het gebiedspecifieke beleid, mogelijk om de verhoogde lokale waarden te gebruiken om grondverzet mogelijk te maken in de daarvoor aangewezen gebieden. Verder kent het Besluit bodemkwaliteit speciale kaders voor het verspreiden van baggerspecie en het toepassen van grote hoeveelheden verontreinigde grond (grootschalige toepassing).

Bodemonderzoeken

Deze lijst (bijlage 2 Onderzoeken en rapporten) is toegevoegd met de locaties waarvan bij de Gemeente Emmen bekend is dat er in het verleden een bodemonderzoek is uitgevoerd. Hierbij zijn ook de bovengenoemde verontreinigde locaties opgenomen. De bodemkwaliteit van de onderzochte locaties varieert van schoon tot sterk verontreinigd. Nadere informatie over de diverse locaties kan worden verkregen bij de gemeente Emmen, zowel bij de afdeling Toezicht, team gebruik als bij de Afdeling Vergunningen, team gebruik

Verdachte locaties

Op basis van onze historische informatie zijn er locaties waar in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden waarbij mogelijk bodemverontreiniging is ontstaan. Deze locaties dienen in het kader van het landsdekkend beeld nog te worden onderzocht. Bijgevoegd is een lijst (bijlage 2 Onderzoeken en rapporten) met verdachte locaties.

Verontreinigde locaties

Zie bijgevoegde lijst (bijlage 2 Onderzoeken en rapporten) met de bij de Gemeente Emmen op 1 november 2007 bekende verontreinigde locaties in Erica. Het betreft locaties waarbij een matige en/of sterke verontreiniging is geconstateerd. Locaties waarbij een lichte verontreinigingen zijn aangetroffen zijn in deze lijst niet opgenomen.

Tanks

Van de ondergrondse tanks is een overzichtslijst bijgevoegd (bijlage 2 Onderzoeken en rapporten). De lijst bevat tevens bovengrondse tanks. In de tabel van dit overzicht is een korte verklaring opgenomen met de gebruikte afkortingen. Opgemerkt moet worden dat ook een bovengrondse tank een verdachte plaats kan zijn wat bodemverontreiniging betreft. De lijst met brandstoftanks geeft een overzicht van de bij de Gemeente Emmen bekende tanks. Het is mogelijk dat er buiten deze lijst nog tanks op locaties aanwezig zijn.

5.5 Molenbiotoop

Algemeen

Het begrip molenbiotoop wordt gebruikt om de omgeving waarin een molen functioneert aan te duiden. Een molenbiotoop kent een aantal elementen, waarbij steeds de open ruimte en de vrije toegankelijkheid een grote rol spelen.

Windvang

Een windmolen kan niet functioneren zonder een vrije windtoevoer. In vroegere tijden werden molens doorgaans verpacht, en in ruil voor de pachtsom verleende de heer het zogenaamde "windrecht" aan de pachter. Dit hield in dat binnen een zekere afstand van de molen geen bouwsels of begroeiing de wind mochten belemmeren. Naarmate de bebouwing oprukte, moest naar oplossingen worden omgezien. Vaak werd de molen verhoogd, hetzij aan de onderkant (de molen moest dan worden opgetild), hetzij van boven. Soms werd een molen in zijn geheel verplaatst. Het belang van een goede windvang is groot, aangezien het vermogen dat een windmolen levert, evenredig is met de derde macht van de windsnelheid. Dit betekent dat een vermindering van de windsnelheid van 10% het vermogen doet afnemen tot ca. 73% van het vermogen zonder windbelemmering. Of de windvang wordt belemmerd kan worden berkend met behulp van de biotoopformule:

$$H(x) = x/n + c \cdot z$$

Waarin:

x: horizontale afstand tot de molen;

H(x): maximale hoogte van een obstakel op afstand x;

n: constante (open gebied: n=140; ruw gebied: n=75; gesloten gebied: n=50);

c: constante = 0.2;

z: ashoogte.

Beveiliging

Bij slecht weer moet een molen tijdig stil kunnen worden gezet; dit voorkomt gevaarlijke situaties. Ook daarom is het van belang dat er geen grote hindernissen in de buurt aanwezig zijn: die kunnen immers het zicht, en daarmee een juiste inschatting van weersveranderingen, belemmeren.

Zichtbaarheid

Het Nederlandse landschap wordt allerwegen geassocieerd met molens. Een molen moet goed tot zijn recht komen in het landschap. Bouwsels en groeisels zijn hierbij storende elementen. hetzelfde geldt voor structuren op de achtergrond; zo kunnen industriële bouwsels de horizon vervuilen en het effect van een landschappelijke molen teniet doen.

Cultuurhistorische situatie

Ook op cultuurhistorische gronden is het gewenst dat een molen in een vrije ruimte staat. Anders valt niet meer goed waar te nemen hoe de molen in zijn vrije omgeving functioneerde.

Logistiek

Aan- en afvoer waren bij molens van eminent belang, toen hun economisch nut groter was dan nu. Bij een windmolen moest een goede aanvoer van bijvoorbeeld graan en een gemakkelijke afvoer van meel gewaarborgd zijn. Door een goede bereikbaarheid in stand te houden wordt het karakter van de molen benadrukt.

Korenmolen "de Heidebloem"

Aan de Verlengde Vaart ZZ staat de korenmolen "De Heidebloem". Deze molen heeft een stellinghoogte van 7.50 meter. Ter waarborg van een goede werking van de molen moet ook hier dus worden voorkomen dat de omgeving van de molen wordt volgebouwd en/of ingericht met hoog opgaande beplanting. Dit kan namelijk invloed hebben op de kracht van de wind, waardoor de wieken onregelmatig belast worden en eerder slijtage optreedt.

Voor het goed functioneren van de korenmolen dient de hoogte van obstakels tot een afstand van 189 meter beperkt te blijven tot de stellinghoogte van de molen. Daar buiten geldt de zogenaamde 1/50 regeling, die erop neer komt dat op elke 50 meter afstand buiten de zone een obstakel 1 meter hoger mag zijn. Op de plankaart en in de planvoorschriften is hiertoe een molenbeschermingszone opgenomen.

5.6 Externe Veiligheid

5.6.1 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) Erica. 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 een advies te kunnen uitbrengen.

5.6.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

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

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

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

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

Er bevinden zich geen bedrijven in of in de nabijheid van het plangebied die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. Er is een vuurwerkopslag- en verkooppunt voor consumentenvuurwerk waar rekening mee gehouden dient te worden, namelijk Warenhuis De Luifel, Verlengde Vaart NZ 59.

Voor dit geval geldt dat binnen de veiligheidsafstand van 8 meter in voorwaartse richting een kwetsbaar object aanwezig of geprojecteerd mag zijn, indien tussen de deuropening van de (buffer)bewaarplaats en dat object een scheidingsconstructie aanwezig is en voldoet aan de volgende voorwaarden:

Brandwerendheid niet lager dan 60 minuten;

Geen opening, raam of deur in de wand;

Vervaardigd is van metselwerk, beton of cellenbeton.

5.6.3 Route gevaarlijke stoffen

Er vindt minimaal transport plaats van gevaarlijke stoffen over de wegen binnen Erica. De intensiteit van het (bulk)vervoer is dusdanig laag dat de wegen geen overschrijding van de normen kennen. Het Plaatsgebonden Risico is dus kleiner dan 10^{-6} .

5.6.4 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. 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 oploopt. Daarnaast dient het afsluiten van wegen om sluisverkeer 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 is 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. De bereikbaarheid binnen Erica is goed te noemen.

5.6.5 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 het plangebied is voldoende bereikbare primaire bluswatervoorziening aanwezig. In het plangebied bestaan locaties die de nodige aandacht vragen. Indien de WMD aanpassingen, onderhoud en revisie plegen, dient hiermee rekening te worden gehouden. Op figuur 4-2 wordt de situatie betreffende de bluswatervoorziening aangegeven. Bij toekomstige ontwikkelingen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de aanleg van een toereikende secundaire en/ of tertiaire bluswatervoorziening (bijvoorbeeld vijvers). De voorziening dient dan uiteraard goed

bereikbaar te zijn en er dienen opstelplaatsen aanwezig te zijn voor de hulpverlenende diensten.



Figuur 5-2 Bluswatervoorzieningen Erica

5.6.6 Repressieve dekking

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 zijn met het gestelde in deze handleiding.

5.6.7 Waarschuwings- en alarmeringsstelsel (WAS)

Op grond van de Brandweerwet 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 de kern Erica bevindt zich een gedeelte dat niet onder de dekking van de alarmpalen valt. Dit is het zuid-zuidoostelijke deel van Erica. Ten aanzien van de dekking van de WAS-paal dient er nader onderzoek plaats te vinden.



Figuur 5-3 Gebied zonder WAS-dekking

5.6.8 Technische infrastructuur

In 1984 heeft het ministerie van VROM een circulaire² uitgebracht waarin aangegeven wordt op welke wijze een verantwoorde zonering toegepast kan worden bij o.a. nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen.

Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot een kleinere afstand dan de toetsingafstand. In tabellen in de circulaire zijn de diverse afstanden aangegeven, de veiligheidsafstanden. Momenteel staat deze circulaire ter discussie. Het ministerie van VROM en de VELIN (o.a. de Gasunie) zijn momenteel aan het bekijken in hoeverre de verouderde circulaire nog is te gebruiken in relatie tot de nieuwe berekeningmethodieken en toe te passen materiaaltechnieken. In voorkomende gevallen kan aan de Gasunie een plaatsgebonden risico berekening en indien nodig ook een groepsrisico berekening gevraagd worden. Er loopt een hogedrukaardgastransportleiding door de zuidoostelijke punt van het plangebied van

² Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984, ministerie van VROM

Erica. Het begrensd gebied met deze zuidoostelijke tip ligt in een aan te houden veiligheidszone van een hogedrukaardgastransportleiding (zie dubbelbestemming Leiding-Gas artikel 25). Ten aanzien van deze leiding dient conform de circulaire van 1984 een veiligheidsafstand, zijnde de toetsingsafstand, van 20 meter aangehouden te worden. Hiervan mag om reden van planologische, technische en economische redenen van afgeweken worden waarover het college van burgemeester en wethouders dient te besluiten. De dan minimaal aan te houden afstand wordt dan 4 meter vanuit de as van de leiding en moet gezien worden als een belemmerende strook. Voor dit gebied zijn beperkingen opgenomen in de regels. Deze strook heeft de Gasunie nodig voor het veilig kunnen bedienen van de leidingen. Tevens is deze strook nodig voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden. Door de leidingeigenaar, in dit geval de Gasunie, dient dan aangegeven te worden of de betreffende leiding zich hiervoor leent, waarbij ook rekening gehouden dient te worden met de kwetsbaarheid van het gebied dat in de invloedzone ligt.

Uit een inventarisatie, uitgevoerd door de Gasunie, blijkt dat er zich geen kwetsbare objecten bevinden binnen de risicocontour van het plaatsgebonden risico.

6 Juridische toelichting op het bestemmingsplan

6.1 Plantoelichting

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) inwerking getreden. Deze wet vervangt de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (hierna Bro). De WRO en Bro bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De artikelen 12 en 16 van de Bro kenden alleen enkele voorschriften voor de verschijningsvorm van het bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast. Hierdoor zijn er zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er geheel anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar.

Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. En dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Het gaat bij bestemmingsplannen om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving. De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het bestemmingsplan "Erica" is in overwegende mate een beheersplan. Het doel van dit bestemmingsplan is het actualiseren van het geldende planologische regime, waarbij het vastleggen van de bestaande situatie het belangrijkste uitgangspunt is.

Het conserverende karakter van het bestemmingsplan brengt met zich mee, dat nieuwe ontwikkelingen niet in het plan worden meegenomen, tenzij deze concreet voorzienbaar waren op het moment dat het bestemmingsplan als ontwerp terinzage werd gelegd..

6.2 Plankaart

Als ondergrond voor de plankaart wordt de basiskaart Emmen (BKE) gehanteerd. Deze basiskaart bestaat uit de Grootchalige 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 Erica bestaat uit vier delen, namelijk:

Kaart 07.115 – A: Regelende de bestemmingen;

Kaart 07.115 – B: Regelende de archeologische aandachtsgebieden;

Kaart 07.115 – C: Regelende de dwarsprofielen.

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 één kaartblad maar is het plangebied op 6 kaartbladen weergegeven (07.115 AI t/m AVI).

Kaart B, regelende de archeologische aandachtsgebieden geeft de gebieden met een archeologische dubbelbestemming weer. De schaal van deze kaart is 1:5000. Kaart C, met de dwarsprofielen is weergegeven op schaal 1:200.

Op de plankaart wordt gewerkt met bouwvlakken, 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 volledig voor bebouwing mag worden benut. Voor de bestemming Wonen is ook gebruik gemaakt van maatvoeringaanduidingen. De volgende maatvoeringen zijn aangegeven: maximaal oppervlakte (m²), minimale dakhelling (graden) en de maximale goot- en bouwhoogte (m).

6.3 Planregels

De planregels vormen de juridische vertaling van het planologische beleid. Met de naamgeving van de planregels, de verbeelding, de indeling van de regels en de opbouw van de planregels wordt zoveel mogelijk aangesloten op de SVBP 2008 van het ministerie van VROM.

Met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen is het belangrijk dat er eenheid is in de wijze waarop de diverse functies in bestemmingen worden ondergebracht. Eenduidigheid in de naamgeving van bestemmingen is daarbij een vereiste. Daarom is in de SVBP 2008 een lijst met mogelijke in een plangebied voorkomende functies opgenomen. Deze functies zijn gegroepeerd binnen zogeheten

hoofdgroepen van bestemmingen. Deze hoofdgroepen van bestemmingen spelen een grote rol bij de naamgeving en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij de naamgeving van de hoofdgroepen is aansluiting gezocht bij de SVBP2006 en bij de gangbare praktijk. De naamgeving is zo kort en zo eenvoudig mogelijk gehouden.

De naam van een in een bestemmingsplan op te nemen bestemming begint altijd met de naam van de hoofdgroep. De systematiek van hoofdgroepen laat het toe een bestemming te specificeren en slechts één of enkele functies van een hoofdgroep binnen een bestemming mogelijk te maken. Een bestemming hoeft dus niet alle bij een hoofdgroep aangegeven functies te bevatten. Bij de hoofdgroepen zijn zoveel mogelijk concrete (hoofd)functies genoemd. Een algemene omschrijving is alleen daar gegeven waar dit vanwege de aard van de hoofdgroep gewenst is. Om zo duidelijk en concreet mogelijk te zijn, is ervoor gekozen zoveel mogelijk functies te benoemen. De functies staan in alfabetische volgorde en niet in een volgorde van belangrijkheid. Indien een functie met een bestemming wordt geregeld, moet hij onder de hoofdgroep worden geplaatst waar de functie is genoemd.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de genoemde functies niet uitputtend zijn. Functies die niet zijn genoemd moeten in die hoofdgroep worden geplaatst die daarbij – gelet op de aard van de betrokken hoofdgroep – het beste past. De al genoemde functies kunnen hierbij richtinggevend zijn.

Indien op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming is er sprake van een dubbelbestemming. In de bij de dubbelbestemming behorende planregels wordt de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de bestemmingen aangegeven.

Aan een dubbelbestemming bestaat behoefte, wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoelen die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet of onvoldoende met een bestemming kunnen worden gewaarborgd.

De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen doorgaans een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere bestemmingen betrekking hebben.

Ook met betrekking tot dubbelbestemmingen is het belangrijk dat er eenheid is in de wijze waarop hiermee wordt omgegaan. Met het oog hierop is in de SVBP 2008 een bindende lijst opgenomen met mogelijke functies/gebruiksdoelen die voor dubbelbestemmingen in aanmerking komen. Deze functies/gebruiksdoelen zijn gegroepeerd binnen zogeheten hoofdgroepen van dubbelbestemmingen.

Deze hoofdgroepen spelen een belangrijke rol bij de opbouw en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij de bepaling en de naamgeving van de hoofdgroepen is

aansluiting gezocht bij de gangbare praktijk. Net zoals bij de bestemmingen is de naamgeving zo kort en eenvoudig mogelijk gehouden. Het is mogelijk een dubbelbestemming te specificeren en slechts een of enkele van de genoemde functies mogelijk te maken. Een dubbelbestemming hoeft dus niet alle aangegeven functies te bevatten.

De hoofdgroepen van dubbelbestemmingen zijn limitatief. De genoemde functies zijn echter niet limitatief. Dit houdt in dat ook niet genoemde functies onder een hoofdgroep kunnen worden gebracht. Deze functies dienen echter wel een relatie te hebben met de hoofdgroep.

In de bestemmingen zijn naast de bestemmingsomschrijving en de bouwregels ook flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Veel voorkomende flexibiliteitsbepalingen zijn de mogelijkheid om het bestemmingsplan of de daarin voorkomende bestemmingen op grond van artikel 3.6 van de Wro te wijzigen (wijzigingsbevoegdheid) of de mogelijkheid om op grond van artikel 3.6 van de Wro ontheffingen van de (bouw- of gebruiks)bepalingen van het bestemmingsplan te kunnen verlenen (ontheffing van de bouwregels). Deze flexibiliteitsbepalingen bieden de mogelijkheid om op specifieke situaties in te kunnen spelen. Wat betreft de wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 van de 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. Er is geprobeerd het gebruik van dergelijke flexibiliteitsbepalingen 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.

Aan de bouwregels en ontheffingsmogelijkheden kunnen nadere eisen worden gekoppeld. 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 nadere eisen. Bij toepassing van de nadere eisen en/of ontheffing mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de per onderdeel genoemde criteria:

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:

- de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;

- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- de lichttoetreding/bezinning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- het uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy.

Het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

De verkeersveiligheid:

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

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

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:

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

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding:

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

- aanwezigheid van kwetsbare objecten;
- de aanwezigheid en routing van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

De milieusituatie:

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

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

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.

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1. Inleidende regels (artikel 1 en 2);

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels (artikel 3 t/m 26);

Hoofdstuk 3. Algemene regels (artikel 27 t/m 31);

Hoofdstuk 4. Overgangs - en slotregels (artikel 32 en 33).

Artikelgewijze toelichting

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

De SVBP 2008 bepaalt dat de regels van een bestemming op een vaste volgorde wordt opgebouwd en benoemd volgens onderstaande volgorde. Daarbij hoeft niet iedere bestemming alle regels te bevatten.

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels

- Aanlegvergunning
- Sloopvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

De inhoud van de verschillende artikelen wordt als volgt toegelicht:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsregels. De begrippen zijn conform de SVBP 2008 geformuleerd en gerangschikt. Behalve de eerste twee begrippen zijn deze omschrijvingen alfabetisch gerangschikt. De begrippen opgenomen in de SVBP 2008 dienen te worden gebruikt voor zover ze van toepassing zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

De regels over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Deze regels zijn gedeeltelijk standaard voorgeschreven in de SVBP 2008. In artikel 2.1 wordt de meetwijze genormeerd van de in het plan opgenomen maten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch (A)

De op de plankaart voor "Agrarisch" aangewezen gronden, zijn bedoeld voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. De gronden zijn tevens bestemd voor een agrarisch bedrijfsgebouw. Een agrarisch bedrijfsgebouw mag alleen opgericht worden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Artikel 4 Bedrijf-milieucategorie 2 (B-2)

Binnen het plangebied (uitgezonderd het bedrijventerrein) zijn bedrijven aanwezig in de milieucategorie 1 en 2. De toegestane vormen van bedrijvigheid in Erica zijn ontleend aan het nieuwe "groene boekje" Bedrijven en Milieuzonering (van 16 april 2007). Op basis van deze lijst is voor Erica een specifieke Staat van Inrichtingen opgesteld en als bijlage bij de regels opgenomen.

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

vuurwerkbedrijven zijn uitgesloten. Het is mogelijk om binnen deze bestemming te wonen indien de gronden op de kaart zijn aangeduid met een "(bw)".

Artikel 5 Bedrijf-milieucategorie 3 (B-3)

Binnen het plangebied zijn bedrijven aanwezig met de milieucategorie 3, namelijk een timmerfabriek (Verlengde Vaart NZ 101) en een autosloperij (Verlengde Vaart ZZ 52, 54 en 56). Deze 2 bedrijven zijn specifiek bestemd. De toegestane vormen van bedrijvigheid in Erica zijn ontleend aan het nieuwe "groene boekje" Bedrijven en Milieuzonering (van 16 april 2007). Op basis van deze lijst is voor Erica een specifieke Staat van Inrichtingen opgesteld en als bijlage bij de regels opgenomen.

Voor de bedrijven met de bestemming B-3 geldt, dat de bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak en dat geluidzoneringplichtige inrichtingen ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh), risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven zijn uitgesloten.

De in het plangebied voorkomende categorie 3 – bedrijven zijn in de bestaande situatie aanvaardbaar. Echter, een uitwisselbaarheid naar andere categorie 3 - bedrijven moet ten gunste van de leefomgeving worden voorkomen. Dit betekent dat bij verplaatsing/beëindiging van het betreffende bedrijf alleen eenzelfde (aangegeven op de plankaart met een aanduiding) of een bedrijf uit een lagere categorie (categorie 1 en 2) op deze locatie gevestigd mag worden.

Het is mogelijk om binnen deze bestemming te wonen indien de gronden op de kaart zijn aangeduid met een "(bw)".

Artikel 6 Bedrijf-milieucategorie 5 (B-5)

Binnen het plangebied is één bedrijf aanwezig met de milieucategorie 5, namelijk een afvalverwerkingsbedrijf met puinbreker (Verlengde Vaart ZZ 69). Dit bedrijf is specifiek bestemd. De toegestane vormen van bedrijvigheid in Erica zijn ontleend aan het nieuwe "groene boekje" Bedrijven en Milieuzonering (van 16 april 2007). Op basis van deze lijst is voor Erica een specifieke Staat van Inrichtingen opgesteld en als bijlage bij de regels opgenomen.

Voor de bedrijven met de bestemming B-5 geldt, dat de bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak en dat geluidzoneringplichtige inrichtingen ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh), risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven zijn uitgesloten.

De in het plangebied voorkomende categorie 5 – bedrijf is in de bestaande situatie aanvaardbaar. Echter, een uitwisselbaarheid naar andere categorie 5 - bedrijven moet ten gunste van de leefomgeving worden voorkomen. Dit betekent dat bij verplaatsing/beëindiging van het betreffende bedrijf alleen eenzelfde (aangegeven op de plankaart met een aanduiding) of een bedrijf uit een lagere categorie (categorie 1 en 2) op deze locatie gevestigd mag worden.

Het is mogelijk om binnen deze bestemming te wonen indien de gronden op de kaart zijn aangeduid met een "(bw)".

Artikel 7 Bos (BO)

De gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van bos en recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 8 Centrum (C)

De bestemming "Centrum" is gelegd op het geconcentreerde winkelgebied van Erica. Aan deze bestemming liggen verschillende functies ten grondslag. Zo is het binnen deze bestemming toegestaan om de gronden onder andere te gebruiken voor detailhandel, medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, horeca categorie 1 en 2, wonen en kantoren.

Binnen de bestemming dienen de gebouwen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

Artikel 9 Detailhandel (DH)

De detailhandelsfunctie buiten het centrumgebied van Barger-Oosterveld is onder een aparte bestemming geregeld. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

Artikel 10 Groen (G)

De op de plankaart voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en kunstwerken van artistieke aard. Andere bouwwerken, fiets- en voetpaden, sport- en speelgelegenheden, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen en in- en uitritten mogen eveneens binnen deze bestemming opgericht / aangelegd worden. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding dierenweide "(dw)".

Artikel 11 Horeca-1 (H-1), artikel 12 Horeca-2 (H-2) en artikel 13 Horeca-3 (H-3)

De horecabedrijven binnen het plangebied zijn in verband met de bijzondere functie en mogelijke hinder afzonderlijk geregeld, in de zin van een eigen horecabestemming met specifieke klassenaanduidingen ten opzichte van de woonomgeving. De zwaarte heeft vooral te maken met de dag-, avond- of nachtelijke openingstijden en in het verlengde daarvan de wel of niet verkrijgbaarheid van (sterk) alcoholische dranken. In de begripsomschrijvingen is van de verschillende horecabedrijven een omschrijving opgenomen. In oplopende volgorde van zwaarte gaat het in het plangebied om:

- horecaondernemingen vergelijkbaar met lunchrooms en broodjeszaken (categorie 1);
- restaurants (categorie 2);
- cafés (categorie 3).

Artikel 14 Maatschappelijk (M)

De gronden die op de plankaart bestemd zijn voor "Maatschappelijk" zijn bedoeld voor een hoofdgebouw ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en bijgebouwen ten behoeve van deze maatschappelijke voorziening. De bijgebouwen dienen in het op de plankaart aangegeven bouwvlak opgericht te worden. Tevens geldt voor deze bestemming dat ten dienste van de bestemming een Horeca -1 functie aanwezig mag zijn (kantine). Een zelfstandige Horeca -1 functie is dus niet toegestaan. Een begraafplaats is uitsluitend toegestaan voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding begraafplaats "(bp)".

Artikel 15 Recreatie-Volkstuin (R-V)

De gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van volkstuinen en tuinen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 16 Sport (S)

De gronden aangewezen voor "Sport" zijn bedoeld voor sport, sportvelden en sportterreinen, sporthal, clubgebouwen en kleedruimten. Andere bouwwerken, toegangswegen en parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen mogen eveneens binnen deze bestemming opgericht worden. Bebouwing mag alleen binnen de aangegeven bouwvlakken plaatsvinden. Het is mogelijk om de gronden, die bestemd zijn voor sport, te gebruiken voor evenementen zoals een kermis, of jaarlijks terugkerende activiteiten (evenementen). Voor sportbestemmingen geldt dat ten dienste van de bestemming een horeca-1 functie aanwezig mag zijn. Bij een dergelijke Horeca-1 functie moet gedacht worden aan een sportkantine. Een zelfstandige Horeca-1 functie is niet toegestaan.

Artikel 17 Verkeer (V)

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

Artikel 18 Verkeer-Verblijfsgebied (V-V)

De gronden die op de plankaart voor "Verkeer-Verblijfsgebied" zijn aangewezen, zijn bestemd voor woonstraten en wegen ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen, toegangswegen en inritconstructies en kunstwerken van artistieke waarde.

Binnen deze bestemming is het aanleggen van bijvoorbeeld voet- en fietspaden, straten, erven en pleinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, sport en

speelgelegenheden, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen eveneens mogelijk. Gebouwen mogen niet worden opgericht binnen deze bestemming, wel zijn andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogelijk.

Artikel 19 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". Dit water heeft naast een belevingsfunctie een belangrijke waterhuishoudkundige functie.

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

Artikel 20 tot en met 24 Wonen (W)

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.

In het plangebied komen uiteenlopende woonvormen voor, die sterk variëren in bouwmassa, goothoogte en bouwhoogte. Om voor al deze woonvormen aansluitende regels op te stellen is er voor gekozen om de woonbestemmingen te splitsen in de volgende functies:

Artikel 20 Wonen – Aaneengesloten (W-A);

Artikel 21 Wonen – Twee-aaneen (W-TAE);

Artikel 22 Wonen – Gestapeld (W-G);

Artikel 23 Wonen – Vrijstaand (W-V);

Artikel 24 Wonen – Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB).

Bij **Wonen – Aaneengesloten** gaat het om grondgebonden woningen die met andere gelijkvormige huizen onder een kap of in een rij staan. Het aantal grondgebonden aaneengesloten binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden.

Bij **Wonen - Twee-aaneen** 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 twee-aaneen woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden.

Bij **Wonen – Gestapeld** gaat het om een woongebouw dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

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

Bij **Wonen – Voormalige Agrarische Bebouwing** gaat het om een grondgebonden woning met kenmerken van het voormalig agrarisch bedrijf.

Voor alle woonvormen geldt dat het hoofdgebouw en de bijgebouwen binnen het bouwvlak gerealiseerd dienen te worden. Daarnaast is in het bouwvlak de maatvoering aangegeven wat betreft het maximum bebouwd oppervlak, de maximale goot- en bouwhoogte en de minimale dakhelling. In de regels is wat betreft vrijstaande bijgebouwen de maximale oppervlakte per vrijstaande bijgebouwen opgenomen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de maximum bebouwd oppervlak niet overschreden mag worden.

Het onderscheid 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:

- **aaneengesloten**: maximale totale bebouwing per woning tussen de 75 en 125 meter², waarvan een vrijstaand bijgebouw maximaal 35 meter² mag bedragen;
- **twee-aaneen**: maximale totale bebouwing per woning tussen de 100 en 150 meter², waarvan een vrijstaand bijgebouw 50 meter² mag bedragen;
- **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;
- **voormalige agrarische bebouwing**: de totale of gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief de bijgebouwen, mag maximaal 250 meter² bedragen of de reeds bestaande oppervlakte.

In dit bestemmingsplan zijn ontheffingen van de bouwregels opgenomen om het bestemmingsplan flexibeler te maken. Naast algemene ontheffingen (bouwen van bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw, bouwen van het hoofdgebouw maximaal 5 meter achter de gevellijn en het bouwen met een minder steilere dakhelling) zijn er ook specifieke ontheffingen, gelet op het gebruik van de bebouwing, bij deze bestemming opgenomen.

De gemeente Emmen ziet haar burgers graag zo lang mogelijk in hun eigen omgeving/woning wonen. In het bestemmingsplan is hierom een ontheffing opgenomen, die het op grond van een medische indicatie mogelijk maakt dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen opgericht mogen worden voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). 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 binnenplanse ontheffing op grond van artikel 3.6 Wro. Daarbij worden toetsingscriteria gehanteerd die de toepassing van de ontheffing begrenzen.

Ten slotte is een ontheffing van de bouwregels opgenomen die het mogelijk maakt dat ook buiten het bouwvlak, op het zij- en achtererf, bijgebouwen opgericht mogen worden. Bij de overweging of deze ontheffing verleend worden en zo ja, waar de bijgebouwen gesitueerd mogen worden gelden toetsingscriteria, zoals opgenomen in de regels (overige regels).

Dubbelbestemmingen

Artikel 25 Leiding-Gas (L-G)

In het plangebied is de transportbuisleiding ten behoeve van gasvoorzieningen door middel van een dubbelbestemming geregeld.

Voor dit bestemmingsplan is de circulaire Hogedruk Aardgasleidingen uit 1984 van VROM gehanteerd. Op basis van de regeling van 1984 kan in geval van lintbebouwing en vrijstaande woningen een afstand van 4 meter van weerszijden van de leiding worden aangehouden.

Voor nieuwbouw dient de toetsingsafstand zoals weergegeven in de circulaire uit 1984 gehanteerd te worden. Deze toetsingsafstand is opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Artikel 26 Waarde - Archeologisch Aandachtgebied (WR-AA)

Vanwege de middelhoge archeologische verwachtingswaarde is geheel Erica dubbel bestemd met de bestemming "Waarde - 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, dan wel 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 3.6 van de Wro Burgermeester en Wethouders de dubbelbestemming kunnen laten vervallen of alsnog aan de gronden de dubbelbestemming kunnen toekennen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 27 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 28: Algemene gebruiksregels

Bij de formulering van de algemene gebruiksregels 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.

Artikel 29: Algemene aanduidingsregels

Over delen van het plangebied is er een vrijwaringszone-molenbiotoop opgenomen ten behoeve van de handhaving en openheid met het oog op de vrije windvang van de molen. Deze vrijwaringszone-molenbiotoop is te vinden op de plankaarten 07.117-All en III.

Artikel 30: Algemene ontheffingsregels

Via algemene ontheffingsregels wordt aan het bestemmingsplan flexibiliteit meegegeven. Algemene ontheffingsregels mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels ontheffing kan worden verleend. Dit betekent dat niet twee maal ontheffing kan worden verleend van dezelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Artikel 31: Algemene procedureregels

Als in de regels van dit bestemmingsplan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid tot ontheffing hebben of nadere eisen kunnen stellen, zijn de algemene procedureregels in dit artikel van toepassing.

De procedure voor een ontheffing is eenvoudiger dan die voor een uitwerking of wijziging: het betreft geringe afwijkingen van het plan. Zo ligt een ontwerpbesluit voor een ontheffing gedurende twee weken voor een ieder ter inzage, een ontwerpbesluit voor een wijziging en/of uitwerking zes weken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 32: Overgangsregels

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

Artikel 33: Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. De tekst van de slotregel luidt als volgt: De regels van het bestemmingsplan "Erica" kunnen aangehaald worden als: Regels bestemmingsplan "Erica".

6.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van aangrenzende percelen en de directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

De gemeente ontwikkelt een handhavingsbeleid. Er zal een nota vervaardigd worden waarin de specifieke onderdelen van handhaving aan de orde komen. De handhaafbaarheid van het plan wordt overigens ook bevorderd door de gedetailleerde planregeling. Totdat de handhavingsnota gereed is ligt de prioriteit bij handhaving bouwen en handhaving milieu. Handhaving van het gebruik zal nader uitgewerkt worden in de beleidsnota.

7 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen in het plangebied waarvoor bestemmingsplanwijzigingen nodig zijn. Het voorliggende bestemmingsplan is daar in tegen een beheersplan. Dit beheersplan heeft betrekking op een bebouwd deel van de gemeente waarbij geen verdere ontwikkelingen plaatsvinden. 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.

8 Maatschappelijke betrokkenheid

Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen

In het kader van het overleg is het bestemmingsplan aan verschillende instanties gezonden: Zie hiervoor de bijhorende Nota van beantwoording (bijlage 1).

*Regels bestemmingsplan
Erica
Gemeente Emmen*

Regels

Kaartnummers: 07.115 A I t/m VI;
07.115 B;
07.115 C;
07.115 D;

Vastgesteld d.d.:

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1: Begrippen	2
Artikel 2: Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS.....	14
Artikel 3: Agrarisch (A).....	14
Artikel 4: Bedrijf- milieucategorie 2 (B- 2).....	16
Artikel 5: Bedrijf- milieucategorie 3 (B- 3).....	20
Artikel 6: Bedrijf- milieucategorie 5 (B- 5).....	23
Artikel 7: Bos (BO)	27
Artikel 8: Centrum (C).....	29
Artikel 9: Detailhandel (DH)	32
Artikel 10: Groen (G)	34
Artikel 11: Horeca-1 (H-1)	36
Artikel 12: Horeca-2 (H-2)	37
Artikel 13: Horeca-3 (H-3)	40
Artikel 14: Maatschappelijk (M).....	43
Artikel 15: Recreatie-Volkstuin (R-V).....	45
Artikel 16: Sport (S)	46
Artikel 17: Verkeer (V).....	48
Artikel 18: Verkeer- Verblijfsgebied (V-V)	49
Artikel 19: Water (WA).....	50
Artikel 20: Wonen-Aaneengesloten (W-A).....	52
Artikel 21: Wonen – Twee aaneen (W-TAE)	55
Artikel 22: Wonen - Gestapeld (W-G)	58
Artikel 23: Wonen - Vrijstaand (W-V).....	60
Artikel 24: Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB)	64
Dubbelbestemmingen	68
Artikel 25: Leiding- Gas (L-G)	68
Artikel 26: Waarde - Archeologisch Aandachtsgebied (WR-AA).....	71
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	74
Artikel 27: Anti-dubbeltelbepaling.....	74
Artikel 28: Algemene gebruiksregels	75
Artikel 29: Algemene aanduidingsregels.....	76
Artikel 30: Algemene ontheffingsregels.....	77
Artikel 31: Algemene procedureregels.....	78
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	79
Artikel 32: Overgangsrecht.....	79
Artikel 33: Slotregel	80
Bijlage 1: Staat van inrichtingen Erica ten	82
behoefte van verspreide bedrijven.....	82

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

1. de plankaart 07.115 -A, op schaal 1: 1000, regelende de bestemmingen;
07.115 -B, op schaal 1: 5000, regelende de archeologische dubbelbestemming;
07.115 -C, op schaal 1: 200, regelende de dwarsprofielen;
07.115 -D, kaartbijlage op schaal 1: 2000, de milieubelemmeringen weergevend.
2. plan: het bestemmingsplan Erica van de gemeente Emmen.
3. aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten: het, met behoud van de woonfunctie, gebruik van een gedeelte van een woning of een daarbij behorend bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken of het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon. De ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het aan huisgebonden bedrijf of beroep moet met de woonfunctie in overeenstemming zijn en mag geen hogere milieucategorie dan milieucategorie 1 bedragen; zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende "staat van bedrijven" en van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering".
4. aanduiding: een op de plankaart bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
5. aanduidingsgrens: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het (hoofd)gebouw is gelegen;
7. achtergevel: gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;
8. agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
9. agrarisch dienstverlenend bedrijf: een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie

		of levering van goederen of diensten voor agrarische bedrijven;
10.	agrarische gronden/ agrarisch grondgebruik:	gronden welke gebruikt worden voor het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
11.	ander(e) bouwwerk(en):	een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
12.	andere geluidsgevoelige gebouwen:	andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.
13.	andere werk(en):	een werk, geen bouwwerk zijnde;
14.	antennedragers:	antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;
15.	antenne-installatie:	installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
16.	archeologisch aandachtsgebied:	een gebied waar zich in de bodem met het oog op de bewoningsgeschiedenis beschermingswaardige voorwerpen of sporen van vroegere samenlevingen kunnen bevinden;
17.	archeologisch waardevol gebied:	een gebied waarvan geconstateerd is dat zich in de bodem, met het oog op de bewoningsgeschiedenis, beschermingswaardige voorwerpen of sporen van vroegere samenlevingen bevinden;
18.	bebouwing:	één of meer gebouwen en/ of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
19.	bebouwingsgrens:	een op de plankaart aangegeven lijn die, door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;
20.	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;
21.	bedrijfsgebouw:	een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
22.	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;
23.	bestaand:	bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
24.	bestaande bebouwing:	bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;
25.	bestemmingsgrens:	de grens van een bestemmingsvlak;
26.	bestemmingsvlak:	een op de plankaart bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
27.	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;
28.	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 van een standplaats;
29.	bouwgrens:	de grens van een bouwvlak;
30.	bouwperceel:	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
31.	bouwperceelgrens:	een grens van een bouwperceel;
32.	bouwvlak:	een op de plankaart bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
33.	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;
34.	culturele instelling:	instellingen zoals theaters, bioscopen, poppodia, musea en andere in aard en omvang gelijke instellingen;
35.	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;
36.	dagrecreatie:	een verblijf buiten de eigen woning langer dan 2 uur voor recreatieve doeleinden doorgebracht zonder overnachting;

37. 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;
38. bedrijfswoning: een woning in of bij een dienst- of 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;
39. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling: bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en Maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar omvang en de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf;
40. dienstverlening: het al dan niet bedrijfsmatig het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Dienstverlening omvat zowel persoonlijke als zakelijke dienstverlening;
41. ecologische waarde: de aan een gebied toegekende waarde , gekenmerkt door een samenhangend geheel van onderling elkaar beïnvloedende mensen, planten, dieren en omgeving;
42. erf: Het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel;
43. erfscheiding: een scheiding tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een daarop aansluitende bestemming;
44. 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;
45. escortbedrijf: het bedrijfsmatig aanbieden van prostitutiediensten die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte van het escortbedrijf wordt uitgeoefend;
46. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

47. geluidswerende voorzieningen: geluidsreducerende constructie/ bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerk/ constructie;
48. geluidzoneringsplichtige inrichting: een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
49. gevel: een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;
50. gevellijn: de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;
51. 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 moet zijn;
52. grondgebonden agrarisch bedrijf: vormen van agrarische bedrijvigheid (bedrijfsvoering), zoals akkerbouw, veeteelt en vollegrond tuinbouw die afhankelijk zijn van de groei-kracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend, uitgezonderd een boomkwekerij;
53. 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;
54. hoofdgebouw: gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
55. 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;

- | | | |
|-----|---------------------------------|--|
| 56. | horeca-inrichting: | horecabedrijf, -zaak,-etablisement; |
| 57. | houtteelt: | de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet; |
| 58. | incidentele bebouwing: | onder incidentele bebouwing worden verstaan vrijstaande woningen verspreid over een groot gebied en lintbebouwing; |
| 59. | infrastructurele voorzieningen: | voorzieningen zoals wegen, bruggen, vliegvelden, havens, enz; |
| 60. | intensieve boomkwekerij: | een gebied, al of niet geheel met glas en/of tunnelkassen overdekt en uitsluitend ingericht voor de teelt in potten of containers op containervelden en/of in de vollegrond; |
| 61. | kampeermiddel | a. een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar; |

- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;
62. 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;
63. kleinschalig kamperen: kamperen, in de vorm van medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie voor kampeermiddelen op erven;
64. luifel: elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk overdekte, niet met wanden omsloten ruimte vormt;
65. maatschappelijke voorzieningen: voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, begraafplaatsen, bibliotheken, openbare dienstverlening, culturele instellingen, verenigingsleven, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie;
66. medische voorzieningen: voorzieningen voor medische hulpverlening en medische hulpmiddelen, zoals een huisartsenpost, medische groepspraktijk, tandartsenpraktijk, fysiotherapie, apotheek, kruisgebouw, GGD, dierenartsenpraktijk, geestelijke hulpverlening of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;
67. mestopslagplaats: een 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;
68. milieusituatie: de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, (bodem)verontreiniging, licht en/of trilling;
69. natuurlijke waarde: de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische,

- geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
70. 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;
71. norm: een document, uitgegeven door een deskundig, onafhankelijk instituut, waarin wordt omschreven aan welke eisen een bouw­materiaal, bouwdeel of bouwconstructie moet voldoen dan wel waarin een omschrijving wordt gegeven van een keurings-, meet- of berekeningsmethode;
72. nutsvoorzieningen/ of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen: voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, alarmerings­systemen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen;
73. onderkomen(s): voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, caravans en tenten;
74. onderwijs voorzieningen: voorzieningen voor de huisvesting van onderwijs, waaronder ook peuterspeelzalen en kinderopvang;
75. openbaar water: alle wateren in de gemeente Emmen die, al dan niet met enige beperking, voor het publiek bevaarbaar of anderszins toegankelijk zijn;
76. openluchtrecreatie: dat gedeelte van de totale vrijetijdsbesteding dat in de openlucht (buiten de woonkern) plaatsvindt;
77. overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand, bijvoorbeeld een carport;
78. perceelsgrens: de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;
79. planzone: De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring aangegeven gebieden, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;
80. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met derden tegen

- vergoeding;
81. 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, seks theater, seksbioscoop, sexautomaten-hal, bordeel of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar. Onder prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt uitdrukkelijk niet begrepen de thuisprostitutie;
82. randassortimentsartikelen: artikelen, die niet behoren tot het hoofdassortiment van een detailhandelsbedrijf, maar daar wel ondersteunend aan zijn, zoals accessoires;
83. 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;
84. recreatief medegebruik: een recreatief gebruik van gronden dat ongeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
85. serre: zie erker een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaand uit een lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling;
86. sexinrichting: zie 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, sextheater, seksbioscoop, sexautomaten-hal, bordeel of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar. Onder prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt nadrukkelijk niet begrepen de thuisprostitutie.
87. slopen: het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk;
88. sociaal-medische voorzieningen: voorziening in maatschappelijke, geneeskundige noden en behoeften, zoals bijvoorbeeld een apotheek, huisartsenpost, groene kruisgebouw, fysiotherapeut en naar aard en omvang vergelijkbare instellingen met bijbehorende voorzieningen;
89. staat van bedrijven: een lijst van bedrijven bevattende informatie over de bedrijven die zijn toegestaan binnen het

- plangebied. De lijst is als bijlage bij de voorschriften opgenomen;
90. 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;
91. 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;
92. 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;
93. voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw gelegen is;
94. voorgevel: de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel van een (hoofd)gebouw, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, is het mogelijk dat er meerdere voorgevels en gevellijnen aanwezig zijn;
95. waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluisen, duikers, retentiebekkens, vijvers, etc.;
96. 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;
97. weg(en): alle voor het verkeer openstaande wegen of paden, met inbegrip van de daarin liggende bruggen, viaducten, tunnels en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten, vallen in beginsel onder het begrip weg;
98. wonen voormalig agrarisch bebouwing: een grondgebonden woning met kenmerken van het voormalig agrarisch bedrijf;
99. woning aaneengebouwd (rijwoning): een grondgebonden woning die met andere gelijkvormige huizen onder een kap of in een rij

- staat;
100. woning twee-aaneen: een woning op slechts 1 zijde gesitueerd op de zijdelingse perceelsgrens waaronder ook begrepen geschakelde woningen;
101. woning vrijstaand: een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrij staat van naast gelegen hoofdgebouwen;
102. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
103. wooneenheid: afzonderlijk bewoonbaar gedeelte van een appartementengebouw, woonboerderij e.d.;
104. woongebouw: een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
105. zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het (hoofd)gebouw gelegen is;
106. zijerfscheiding: 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 zijerfscheiding dient te worden aangehouden;

Artikel 2: Wijze van meten

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. 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.
- c. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. 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.
- e. afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:
de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;
- f. bebouwing op plankaart:
de op de plankaart aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;
- g. bebouwingspercentage:
een in het bouwvlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- h. lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:
afstand tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);
- i. peil:
het peil overeenkomstig de bouwverordening, danwel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden;

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Agrarisch (A)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische gronden;
- b. recreatief medegebruik voor een ijsbaan voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(ijs)";
- c. kleinschalig kamperen, voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met de aanduiding "(kk)", inclusief gebouwen ten behoeve van het functioneren van het kampeerterrein, zoals sanitaire voorzieningen en voorzieningen voor onderhoud en beheer met de daarbijbehorende groen-, parkeer- en speelvoorzieningen;
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

3.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 1. de woonsituatie;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. cultuurhistorie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 7. milieusituatie;
 8. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 3.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

3.4 Aanlegvergunning

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, erfbeplanting uitgezonderd;
2. Het verbod als bedoeld in artikel 3.4 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 3.4 lid 1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien:
 - a. 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;
 - b. 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 4: Bedrijf- milieucategorie 2 (B- 2)

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, zoals bedoeld in de bijgevoegde staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} / per jaar en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- b. bedrijfsgebouwen;
- c. een bedrijfswoning en bijgebouwen voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding "(bw)";
- d. een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg die alleen is toegestaan op het gedeelte van het perceel met de aanduiding "(vm)";
- e. een zend-/ontvangstinstallatie die alleen is toegestaan op het gedeelte van het perceel met de aanduiding "(zo)";
- f. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- g. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 80%, dan wel indien een hoger bebouwingspercentage aanwezig is, het bestaande bebouwingspercentage;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en 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 bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 8 meter bedragen;
- f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen dient minimaal 15 graden te bedragen;

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- g. per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan voorzover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(bw)", tenzij in de bestaande situatie twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- h. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt in welk geval de oppervlakte van een (bedrijfs)woning en bijgebouwen ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- i. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht;
- j. de goothoogte van de bedrijfswoning is de bestaande goothoogte;

- k. de bouwhoogte van de bedrijfswoning is de bestaande bouwhoogte;
- l. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen;

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

- m. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag maximaal 75 m² bedragen en mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- n. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- o. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- q. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- r. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- s. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- t. de bouwhoogte van andere bouwwerken (incl. reclamezuilen, exclusief antennemasten), mag maximaal 6 meter bedragen;
- u. 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 12 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. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 4.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 4.1 lid a en toestaan dat andere bedrijven die in aard en omvang gelijk zijn aan de milieucategorie 2 bedrijven op de bijgevoegde Staat van inrichtingen zich mogen vestigen binnen de voor Bedrijf milieucategorie 2, bestemde gronden met uitzondering van detailhandelsbedrijven, bedrijven met een risicocontour van 10⁻⁶ en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningbesluit milieubeheer;
 - b. artikel 4.2 lid a 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 h en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen bij de bedrijfswoning 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;
- d. artikel 4.2 lid j en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter mag bedragen;
 - e. artikel 4.2 lid k en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen;
 - f. artikel 4.2 lid l en toestaan dat de dakhelling van een bedrijfswoning minder dan 30° mag bedragen;
 - g. artikel 4.2 lid n en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van de (bedrijfs)woning gerealiseerd mogen worden;
 - h. artikel 4.2 lid s en toestaan dat overkappingen vanaf de voorgevel van de (bedrijfs)woning gerealiseerd mogen worden;
 - i. De toepassing van de in artikel 4.4 lid 1 genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor ontheffing 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 ontheffing niet verleend;
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoord plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
 3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeoordeling) van toepassing.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor:
 - a. (bedrijfs)bebouwing van een voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten;
2. De hierboven beschreven activiteiten mogen uitgevoerd worden met dien verstande dat:
 - a. de bouwregels, zoals bepaald in artikel 4.2 t/m 4.5 van kracht blijven;
 - b. de activiteiten, genoemd onder artikel 4.6 lid 1 onder a, 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 4.6 lid 1 a en b, 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, bijlage 1. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

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:

- a. 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} / jaar en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- b. bedrijven in de milieucategorie 3.2, voor de specifiek bestemde bedrijven die respectievelijk op de plankaart met de volgende aanduidingen zijn aangeduid: timmerwerkplaats (sb-t), autosloperij (sb-asl), zoals bedoeld in de bijgevoegde Staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van risicovolle inrichtingen met een plaatsgebonden risico-contour van 10^{-6} / jaar, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningsbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- c. bedrijfsgebouwen;
- d. een bedrijfswoning en bijgebouwen voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding "(bw)";
- e. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 80%, dan wel indien een hoger bebouwingspercentage aanwezig is, het bestaande bebouwingspercentage;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en 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 bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 8 meter bedragen;
- f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen dient minimaal 15 graden te bedragen;

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- g. per bedrijf is één bedrijfswoning is toegestaan zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(bw)", tenzij in de bestaande situatie twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- h. de totale of gezamenlijke 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 zal bedragen;
- i. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht;
- j. de goothoogte van de bedrijfswoning is de bestaande goothoogte;
- k. de bouwhoogte van de bedrijfswoning is de bestaande bouwhoogte;

- l. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- m. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag maximaal 75 meter² bedragen en mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- n. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- o. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- q. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- r. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- s. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- t. de bouwhoogte van andere bouwwerken (incl. reclamezuilen, exclusief antennemasten), mag maximaal 6 meter bedragen;
- u. 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 12 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. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 5.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 5.2 lid a en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet wordt vermeerderd;
 - b. artikel 5.2 lid h en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen bij de bedrijfswoning mogen worden opgericht voor noodzakelijk voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van en vertoon van een medische indicatie;
 - c. artikel 5.2 lid j en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter mag bedragen;
 - d. artikel 5.2 lid k en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen;
 - e. artikel 5.2 lid l en toestaan dat de dakhelling van een bedrijfswoning minder dan 30° mag bedragen;

- f. artikel 5.2 lid n en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van de (bedrijfs)woning gerealiseerd mogen worden;
 - g. artikel 5.2 lid s en toestaan dat overkappingen vanaf de voorgevel van de woning gerealiseerd mogen worden;
 - f. De toepassing van de in artikel 5.4 lid 1 genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor ontheffing 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 ontheffing niet verleend;
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoord plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
 3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeoordeling) van toepassing.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouder zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:
 - a. de bestemming Bedrijf - milieucategorie 3 (B-3) na bedrijfsbeëindiging wijzigen in bedrijven categorie 1 en 2, deel uitmakend van de in de bijlage opgenomen Staat van inrichtingen of als uit een onafhankelijk advies blijkt dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
 - b. (bedrijfs)bebouwing van een voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten;
2. De hierboven beschreven activiteiten mogen alleen uitgevoerd worden met dien verstande dat:
 - a. De bouwregels, zoals bepaald in artikel 5.2 t/m 5.5 van kracht blijven;
 - b. de activiteiten, genoemd onder artikel 5.6 lid 1 onder b 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 mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - e. de beroeps- of bedrijfsactiviteit 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 mag niet 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 het toetsingskader. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 6: Bedrijf- milieucategorie 5 (B- 5)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijf- milieucategorie 5 "(B- 5)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, zoals bedoeld in de bijgevoegde staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 / jaar en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- b. bedrijven in de milieucategorie 5.2, voor het specifiek bestemde bedrijf dat op de plankaart met de volgende aanduiding is aangeduid: afvalverwerkingsbedrijf met puinbreker (sb-pb), 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 vergunningsbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- c. bedrijfsgebouwen;
- d. een bedrijfswoning en bijgebouwen voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding "(bw)";
- e. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- f. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met de daarbij behorende:

- g. andere bouwwerken;
- h. geluidswal met een maximale hoogte van 6 meter;
- i. geluidsscherm;
- j. (erf)toegangswegen en inritten;
- k. groenvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. tuin, erven.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 80%, dan wel indien een hoger bebouwingspercentage aanwezig is, het bestaande bebouwingspercentage;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en 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 bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de goothoogte van een gebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 8 meter bedragen;
- f. de dakhelling van gebouwen dient minimaal 15 graden te bedragen;

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- g. per bedrijf is één bedrijfswoning is toegestaan zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(bw)", tenzij in de bestaande situatie twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- h. de totale of gezamenlijke 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 zal bedragen;

- i. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht;
- j. de goothoogte van de bedrijfswoning is de bestaande goothoogte;
- k. de bouwhoogte van de bedrijfswoning is de bestaande bouwhoogte;
- l. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- m. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag maximaal 75 meter² bedragen en mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- n. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- o. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- q. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- r. de puinbreekinstallatie is uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven strook grond toegestaan met de aanduiding "(sb-pb)";
- s. 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 gevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- t. de bouwhoogte van een geluidscherm aan de westzijde van de inrit van het terrein mag maximaal 1.5 meter bedragen;
- u. de lengte van een geluidscherm aan de westzijde van de inrit van het terrein mag maximaal 30 meter bedragen;
- v. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- w. de bouwhoogte van andere bouwwerken (incl. reclamezuilen, exclusief antennemasten), mag maximaal 6 meter bedragen;
- x. 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 12 meter.

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. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
- 2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 6.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 6.2 lid a en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet wordt vermeerderd;

- b. artikel 6.2 lid h en toestaan dat 30 meter² aan extra gebouwen bij (bedrijfs)woningen 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;
 - c. artikel 6.2 lid j en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter mag bedragen;
 - d. artikel 6.2 lid k en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen;
 - e. artikel 6.2 lid l en toestaan dat de dakhelling van een bedrijfswoning minder dan 30° mag bedragen;
 - f. artikel 6.2 lid n en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van de (bedrijfs)woning gerealiseerd mogen worden;
 - g. artikel 6.2 lid v en toestaan dat overkappingen vanaf de voorgevel van de (bedrijfs)woning gerealiseerd mogen worden;
 - h. De toepassing van de in artikel 6.4 lid 1 genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor ontheffing 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 ontheffing niet verleend;
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoord plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
 3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouder zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:
 - a. de bestemming Bedrijf - milieucategorie 5 (B-5) na bedrijfsbeëindiging wijzigen in bedrijven categorie 1 en 2, deel uitmakend van de in de bijlage opgenomen Staat van inrichtingen of als uit een onafhankelijk advies blijkt dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
 - b. (bedrijfs)bebouwing van een voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten;
2. De hierboven beschreven activiteiten mogen alleen uitgevoerd worden met dien verstande dat:
 - a. de bouwregels, zoals bepaald in artikel 6.2 t/m 6.5 van kracht blijven;
 - b. de activiteiten, genoemd onder artikel 6.6 lid 1 onder b 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 mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - e. de beroeps- of bedrijfsactiviteit 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 mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
- 4. 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 het toetsingskader. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 7: Bos (BO)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankkaart voor bos "(BO)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos, inclusief recreatief medegebruik;
- b. houtproductie;
- c. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. fiets- en wandelpaden;
- f. groenvoorzieningen en open terreinen;
- g. kunstwerken van artistieke aard;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. sport en speelgelegenheden.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk en kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 3 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan;

7.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeoordeling) van toepassing.

7.4 Aanlegvergunning

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 7.4 lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - a. nodig zijn voor de aanleg van geluidswallen en geluidschermen, resp. taluds voor 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 (inrichtings)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 7.4 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 8: Centrum (C)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Centrum "(C)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. 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} / jaar, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting -en vergunningenbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- d. dienstverlenende bedrijven;
- e. medische voorzieningen;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. horecavoorzieningen categorie H(1) en H(2);
- h. kantoren;
- i. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- j. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende andere bouwwerken;

- k. (erf)toegangswegen en inritten;
- l. groenvoorzieningen;
- m. pleinen en erven;
- n. fietsenstallingen en parkeervoorzieningen;
- o. sport en speelgelegenheden;
- p. kunstwerken van artistieke aard;
- q. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- r. voet- en fietspaden.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 80%, dan wel indien een hoger bebouwingspercentage aanwezig is, het bestaande bebouwingspercentage;
- c. 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 en 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 hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de goothoogte van een hoofdgebouw is de bestaande goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw is de bestaande bouwhoogte;
- f. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 meter vanaf de gevellijn bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- g. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag maximaal 50 meter² bedragen;
- h. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- i. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de (bedrijfs)woning te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- j. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- k. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;

- l. 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:

- m. 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 gevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- n. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de gevellijn, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- o. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen en de oppervlakte daarvan mag maximaal 10 meter² bedragen;
- p. in afwijking van artikel 8.2, lid p mag de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard maximaal 10 meter bedragen;
- q. luifels aan een hoofdgebouw moeten binnen het bouwvlak worden aangebracht, mogen niet buiten de gevellijn uitsteken en mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

8.3 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. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 8.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

8.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 8.2 lid a en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 - b. artikel 8.2 lid d en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 9 meter;
 - c. artikel 8.2 lid e en toestaan dat de bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 12 meter;
 - d. artikel 8.2 lid i en toestaan dat bijgebouwen direct vanaf de voorgevel van
 - e. het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
 - f. artikel 8.2 lid n en toestaan dat carports en overkappingen direct vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
 - g. artikel 8.2 lid q en toestaan dat luifels aan een hoofdgebouw maximaal 3 meter uitsteken buiten de gevellijn;
2. De toepassing van de in artikel 8.4 lid 1 genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor ontheffing 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 ontheffing niet verleend;

3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoord plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
4. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbevestiging) van toepassing.

Artikel 9: Detailhandel (DH)

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. Detailhandel;
- b. een bedrijfswoning en bijgebouwen, voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(bw)";
- c. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- d. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

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

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 80%, dan wel indien een hoger bebouwingspercentage aanwezig is, het bestaande bebouwingspercentage;
- c. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 10 meter vanaf de gevellijn bedragen dan wel de bestaande diepte;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en 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 bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- e. de goothoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 4,5 meter mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 8 meter mag bedragen;
- g. de dakhelling van bedrijfsgebouwen dient minimaal 15 graden te bedragen;

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- h. per perceel is één bedrijfswoning toegestaan zover de gronden zijn aangeduid met "(bw)";
- i. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter² bedragen;
- j. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht;
- k. de goothoogte van de bedrijfswoning is de bestaande goothoogte;
- l. de bouwhoogte van de bedrijfswoning is de bestaande bouwhoogte;
- m. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen;

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

- n. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 50 meter² bedragen;
- o. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- p. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- q. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- r. 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:

- s. 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 gevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- t. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- u. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;

9.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 9.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

9.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 9.2 lid c en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen bij (bedrijfs)woningen 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 9.2 lid f en toestaan dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen minder dan 15 graden mag te bedragen;
 - c. artikel 9.2 lid j en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter mag bedragen;
 - d. artikel 9.2 lid k en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen;
 - e. artikel 9.2 lid l en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning minder dan 30° mag bedragen;
 - f. artikel 9.2 lid n en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden;
 - g. artikel 9.2 lid s en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden;
2. De toepassing van de in artikel 9.4 lid 1 genoemde ontheffingen 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 ontheffing niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
4. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeplating) van toepassing.

Artikel 10: Groen (G)

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. een dierenweide, voor zover de gronden zijn aangeduid met "(dw)";
- c. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met bijbehorende:

- d. gebouwen;
- e. andere bouwwerken;
- f. kunstwerken van artistieke aard;
- g. in- en uitritten,
- h. parkeervoorzieningen;
- i. fiets- en voetpaden;
- j. sport- en speelgelegenheden;
- k. straatmeubilair;
- l. andere werken;
- m. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding dierenweide "(dw)";
- b. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 100%;
- d. de goothoogte van een gebouw is de bestaande goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een gebouw is de bestaande bouwhoogte;
- f. de dakhelling van een gebouw is de bestaande dakhelling;
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelangse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en 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 andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- h. de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 12 meter bedragen en maximaal 20 meter² oppervlakte beslaan;
- i. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 7 meter bedragen en maximaal 25 meter² oppervlakte beslaan;
- j. voor vlaggenmasten en lichtmasten geldt een maximale hoogte van 10 meter;
- k. de bouwhoogte van overige 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, voor:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;

- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 10.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

Artikel 11: Horeca-1 (H-1)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Horeca-1 (H-1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horeca-inrichting categorie 1;
- b. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voorzover de gronden zijn bestemd als "Archeologisch aandachtsgebied (Aa)" (artikel 26);
- c. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen voor de horeca-inrichting gelden de volgende bepalingen:

- c. de goothoogte van een bedrijfsgebouw is de bestaande goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw is de bestaande bouwhoogte;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw is de bestaande dakhelling;

11.3 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. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 11.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeoordeling) van toepassing.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied (V-V) voor zover deze voldoet aan de bouwregels gesteld in artikel 18;
2. 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 het toetsingskader. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 12: Horeca-2 (H-2)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Horeca-2 "(H-2)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horeca - inrichting categorie 1 en 2;
- b. een bedrijfswoning en bijgebouwen voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(bw)";
- c. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- d. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. tuin en erven;
- g. toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 80%, dan wel indien een hoger bebouwingspercentage aanwezig is, het bestaande bebouwingspercentage;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en 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 bedrijfsgebouwen voor de horeca-inrichting gelden de volgende bepalingen:

- d. de voorgevel van een bedrijfsgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- e. de goothoogte van een bedrijfsgebouw is de bestaande goothoogte ;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw is de bestaande bouwhoogte;
- g. de dakhelling van het bedrijfsgebouw is de bestaande dakhelling;

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- h. per horeca-inrichting is één bedrijfswoning toegestaan;
- i. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter² bedragen;
- j. de goothoogte van de bedrijfswoning is de bestaande goothoogte;
- k. de bouwhoogte van de bedrijfswoning is de bestaande bouwhoogte;
- l. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen;

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

- m. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 50 meter² bedragen;
- n. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- o. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;

- q. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- r. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en / of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de gevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- s. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- t. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

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. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 12.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

12.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 12.2 lid i en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen bij de bedrijfswoning 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 12.2 lid j en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter mag bedragen;
 - c. artikel 12.2 lid k en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen;
 - d. artikel 12.2 lid l en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning minder dan 30° mag bedragen;
 - e. artikel 12.2 lid n en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - f. artikel 12.2 lid s en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
2. De toepassing van de in artikel 12.4 lid 1 genoemde ontheffingen 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 ontheffing niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
4. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

12.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeperking) van toepassing.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Horeca - 1 wijzigen indien het bedrijf is beëindigd, voor zover het betreft:
 - a. de (bedrijfs)bebouwing van het voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor de woonfunctie, in maximaal één vrijstaande woning, voor zover deze voldoet aan de bouwregels gesteld in artikel 23;
 - b. de (bedrijfs)bebouwing van een voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten;
 - c. de (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 bouwregels, zoals bepaald in artikel 12.2 t/m 12.5 van kracht blijven;
 - b. de activiteiten, genoemd onder artikel 12.6 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 12.6 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.

Artikel 13: Horeca-3 (H-3)

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een horeca - inrichting categorie 1 t/m 3;
- b. een slijterij;
- c. een bedrijfswoning en bijgebouwen voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(bw)";
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- e. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. tuin en erven;
- h. toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 80%, dan wel indien een hoger bebouwingspercentage aanwezig is, het bestaande bebouwingspercentage;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;
- d. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen voor de horeca-inrichting gelden de volgende bepalingen:
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- f. de goothoogte van een bedrijfsgebouw is de bestaande goothoogte;
- g. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw is de bestaande bouwhoogte;
- h. de dakhelling van een bedrijfsgebouw is de bestaande dakhelling;
- i. Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
- j. per horeca-inrichting is één bedrijfswoning toegestaan;
- k. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter² bedragen;
- l. de goothoogte van de bedrijfswoning is de bestaande goothoogte;
- m. de bouwhoogte van de bedrijfswoning is de bestaande bouwhoogte;
- n. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen;

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

- o. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 50 meter² bedragen;
- p. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- q. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- r. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- s. 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:

- t. 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 gevellijn, 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;
- u. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- v. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

13.3 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. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 13.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

13.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 13.2 lid k en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen bij de bedrijfswoning 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 13.2 lid l en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter mag bedragen;
 - c. artikel 13.2 lid m en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen;
 - d. artikel 13.2 lid n en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning minder dan 30° mag bedragen;
 - e. artikel 13.2 lid p en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - f. artikel 13.2 lid u en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
2. De toepassing van de in artikel 13.4 lid 1 genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor ontheffing 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 ontheffing niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
4. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Horeca - 3 wijzigen indien het bedrijf is beëindigd, voor zover het betreft:
 - a. de (bedrijfs)bebouwing van het voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor de woonfunctie, in maximaal één vrijstaande woning, voor zover deze voldoet aan de bouwregels gesteld in artikel 23;
 - b. de (bedrijfs)bebouwing van een voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten;
 - c. de (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 bouwregels, zoals bepaald in artikel 13.2 t/m 13.5 van kracht blijven;
 - b. de activiteiten, genoemd onder artikel 13.6 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 13.6 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.

Artikel 14: Maatschappelijk (M)

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een bedrijfswoning en bijgebouwen voorzover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding "(bw)";
- c. een begraafplaats, die alleen is toegestaan op het gedeelte van het perceel met de aanduiding "(bp)";
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- e. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. groenvoorzieningen;
- h. horeca-1 ten dienste van deze voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- k. sport- en speelvoorzieningen;
- l. toegangswegen, in- en uitritten.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 100%;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- d. de bestaande goot- en bouwhoogte van gebouwen dient te worden gehandhaafd;
- e. de bestaande dakhelling van gebouwen dient te worden gehandhaafd;
- f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en 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 de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- g. per perceel is één bedrijfswoning toegestaan;
- h. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief en bijgebouwen mag maximaal 250 meter² bedragen;
- i. de goothoogte van de bedrijfswoning is de bestaande goothoogte;
- j. de bouwhoogte van de bedrijfswoning is de bestaande bouwhoogte;
- k. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen;

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

- w. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 50 meter² bedragen;
- x. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- y. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- z. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- aa. 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:

- bb. 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 gevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- cc. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- dd. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;
- ee. de bouwhoogte van een zend-/ontvangstinstallatie mag maximaal 37.50 meter 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. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 14.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

14.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 14.2 lid a voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 50 meter², met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - b. artikel 14.2 lid i en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter mag bedragen;
 - c. artikel 14.2 lid j en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen;
 - d. artikel 14.2 lid k en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning minder dan 30° mag bedragen;
2. De toepassing van de in artikel 14.4 lid 1 genoemde ontheffingen 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 ontheffing niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
4. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeperking) van toepassing.

Artikel 15: Recreatie-Volkstuin (R-V)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Recreatie-Volkstuin "(R-V)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen, tuinen;
- b. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelgelegenheden.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van 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;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag ten hoogste 6 meter bedragen;

15.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeplating) van toepassing.

Artikel 16: Sport (S)

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. sport, sporthal, sportvelden en sportterreinen;
- b. clubgebouwen en kleedruimten;
- c. evenementen (ten behoeve van jaarlijks, maximaal drie maal per jaar, terugkerende evenementen);
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. (fiets)paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. horeca-1 (sportkantine) ten dienste van de bestemming;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelgelegenheden;
- l. toegangswegen.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 100%;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- d. de bestaande goot- en bouwhoogte van gebouwen dient te worden gehandhaafd;
- e. de bestaande dakhelling van gebouwen dient te worden gehandhaafd;
- f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en 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 andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- g. 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 gevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- h. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 20 meter mag bedragen;
- i. dug-outs mogen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 8 meter² en een maximale hoogte van 2.50 meter.

16.3 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. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;

- g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 16.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

16.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 16.2 lid a voor de bouw van gebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 10 meter², met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - b. artikel 16.2 lid h voor de bouw van antennemasten met installatieruimte buiten het in artikel 15.2 lid a genoemde bouwvlak tot maximaal 30 meter², met een maximale bouwhoogte van 25 meter;
2. De toepassing van de in artikel 16.4 lid 1 genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor ontheffing 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 ontheffing niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
4. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeoordeling) van toepassing.

Artikel 17: Verkeer (V)

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, fietspaden, voetpaden en straten met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
- b. bruggen, dammen, viaducten, geluidswerende voorzieningen;
- c. toegangswegen en inritconstructies;
- d. instandhouding en het beheer van ondergrondse aardgastransportleiding(en) indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Leiding-Gas "(L-G)" (artikel 25);
- e. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- f. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- g. andere bouwwerken;
- h. groenvoorzieningen;
- i. kunstwerken van artistieke aard;
- j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
- d. voor nutsvoorzieningen geldt per op te richten bouwwerk een goothoogte van 3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 meter²;
- e. op of in deze gronden mogen kunstwerken van artistieke aard worden opgericht mits deze de waterhuishouding niet belemmeren; de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 8 meter bedragen en maximaal 30 meter² vloeroppervlak beslaan.

17.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeperking) van toepassing.

Artikel 18: Verkeer- Verblijfsgebied (V-V)

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen;
- b. toegangswegen en inritconstructies;
- c. kunstwerken van artistieke aard;
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- e. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. straten, erven, pleinen
- j. groenvoorzieningen;
- k. sport- en speelgelegenheden;
- l. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
- d. voor nutsvoorzieningen geldt per op te richten bouwwerk een goothoogte van 3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 meter²;
- e. op of in deze gronden mogen kunstwerken van artistieke aard worden opgericht mits deze de waterhuishouding niet belemmeren; de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 8 meter bedragen en maximaal 30 meter² vloeroppervlak beslaan.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbevestiging) van toepassing.

Artikel 19: Water (WA)

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. oevers en beplanting;
- e. groenvoorzieningen;
- f. instandhouding en het beheer van ondergrondse aardgastransportleiding(en) indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Leiding-Gas "(L-G)" (artikel 25);
- g. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- h. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met de bijbehorende:

- i. andere bouwwerken, waaronder bruggen, sluizen, dammen en/of duikers;
- j. kunstwerken van artistieke aard;
- k. nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
- b. binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de op de kaart aangegeven watergang mogen, in afwijking van het bepaalde elders in deze regels, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 8 meter bedragen;
- d. voor nutsvoorzieningen geldt per op te richten bouwwerk een goothoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 meter²;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
- f. op of in deze gronden mogen kunstwerken van artistieke aard worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren, de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 8 meter bedragen en maximaal 30 meter² vloeroppervlak beslaan.

19.3 Aanlegvergunning

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 graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 - b. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
2. Het verbod als bedoeld in artikel 19.3 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 diep ploegen;
 - 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 in artikel 19.3 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;
5. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeoordeling) van toepassing.

Artikel 20: Wonen-Aaneengesloten (W-A)

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. aaneengesloten (rij)woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;
- d. garages, voor zover de gronden zijn aangeduid met "(ga)";
- e. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met bijbehorende:

- f. speelvoorzieningen;
- g. toegangswegen en erfontsluitingswegen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal aaneengesloten woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op de plankaart met een aanduiding anders is aangegeven;
- c. per woning mag niet meer gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven, met dien verstande dat het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 35 meter² mag bedragen;

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- d. als hoofdgebouw mogen uitsluitend aaneengesloten (rij)woningen worden gebouwd;
- e. de afstand van de hoekwoning tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- j. de maximale oppervlakte aan bebouwing in m²'s wordt op de plankaart aangegeven;
- k. in afwijking van artikel 20.2 lid a en f zijn (indien deze aanwezig zijn bij de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan) voorportalen voor de gevellijn toegestaan, waarbij de maten zoals die aanwezig zijn bij de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan moeten worden aangehouden;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- l. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- m. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;

- n. aangebouwde bijgebouwen mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- o. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- q. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

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

- r. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de gevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- s. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- t. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 6 meter en de oppervlakte daarvan mag maximaal 10 meter² bedragen.

20.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 20.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

20.4 Ontheffing van de bouwregels

3. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 20.2 lid c en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mag worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van een medische indicatie;
 - b. artikel 20.2, letter f en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de gevellijn mag worden opgericht;
 - c. het bepaalde in artikel 20.2, letter i en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minimaal 15 graden mag bedragen;
 - d. het bepaalde in artikel 20.2, letter l en toestaan dat bijgebouwen direct vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - e. artikel 20.2, letter r en toestaan dat carports en overkappingen direct vanaf de voorgevel van de woning gerealiseerd mogen worden;
 - f. artikel 20.1, letter a, artikel 20.5 en artikel 28 voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;

- v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 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.
4. De toepassing van de in artikel 20.4 lid 1 genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor ontheffing 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 ontheffing niet verleend;
 3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoord plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
 4. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

20.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeoordeling) van toepassing.

Artikel 21: Wonen – Twee aaneen (W-TAE)

21.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen – Twee aaneen “(W-TAE)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van twee-aaneen woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;
- d. karakteristiek, voor zover de gronden zijn aangeduid met “(ka)”;
- e. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied “(WR-AA)” (artikel 26);
- f. gebiedsaanduiding “vrijwaringszone-molenbiotoop” voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- g. speelvoorzieningen;
- h. toegangswegen en erfonthoudingswegen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

21.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. indien de gronden zijn aangeduid met de aanduiding “(ka)” 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;
- d. het aantal twee-aaneen woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden, tenzij dit op plankaart met een aanduiding anders is aangegeven;
- e. per woning mag niet meer gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven, met dien verstande dat de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 50 meter² mag bedragen;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- f. als hoofdgebouw mogen uitsluitend twee-aaneen woningen worden gebouwd;
- g. de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevellijn dient te worden opgericht, indien het hoofdgebouw is opgesplitst dient tenminste een wooneenheid in de gevellijn opgericht te worden;
- h. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de afscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;
- i. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte;
- j. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven, dan wel de bestaande dakhelling;
- k. de maximale oppervlak aan bebouwing in m²'s wordt op de plankaart aangegeven;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- l. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- m. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- n. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;

- o. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- p. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een hoofdgebouw op de gronden aangeduid met de aanduiding karakteristiek "(ka)" gelden de volgende afwijkende bepalingen:

- q. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- r. de bijgebouwen moeten plat worden afgedekt waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- s. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen voor de voorgevel mag maximaal 25 meter² bedragen;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- t. 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 gevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- u. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- v. 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, voor:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 21.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

21.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 21.2 lid c 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 21.2 lid e en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de gevellijn mag worden opgericht;
 - c. artikel 21.2 lid h en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minimaal 15 graden mag bedragen;
 - d. artikel 21.2 lid j en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - e. artikel 21.2 lid o en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - f. artikel 21.1, artikel 21.5 en artikel 28 voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;

- iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 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. De toepassing van de in artikel 21.4 lid 1 genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor ontheffing 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 ontheffing niet verleend.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
 4. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

21.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

Artikel 22: Wonen - Gestapeld (W-G)

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woongebouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuinen en erven;
- d. garages, voor zover de gronden zijn aangeduid met "(ga)";
- e. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- f. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- g. (erf)toegangswegen en inritten;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
- c. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak 50% worden bebouwd;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de voorgevel is opgericht;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal de bestaande goothoogte bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal de bestaande bouwhoogte bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- h. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- i. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- j. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- k. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- l. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- m. in afwijking van artikel 22.2 onder lid a, h en i mogen garages zich bevinden op de gronden die op de bestemmingsplankaart zijn aangegeven met de aanduiding "(ga)" waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte dienen te worden gehandhaafd;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- n. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de

voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;

- o. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen.

22.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. de milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 22.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

22.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 22.2 lid d en toestaan dat de voorgevel van hoofdgebouwen maximaal 5 meter achter de gevellijn mag worden opgericht;
2. De toepassing van de in artikel 22.4 lid 1 genoemde ontheffing 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 ontheffing niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
4. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

22.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 van toepassing.

Artikel 23: Wonen - Vrijstaand (W-V)

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van vrijstaande woningen;
- b. autoreparatiebedrijf, voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(ar)";
- c. karakteristiek, voor zover de gronden zijn aangeduid met "(ka)";
- d. kennel, voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(ke)";
- e. kleinschalig kamperen, voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met de aanduiding "(kk)", inclusief gebouwen ten behoeve van het functioneren van het kampeerterrein, zoals sanitaire voorzieningen en voorzieningen voor onderhoud en beheer met de daarbijbehorende groen-, parkeer- en speelvoorzieningen;
- f. bijgebouwen;
- g. tuin en erven;
- h. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- i. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- j. speelvoorzieningen;
- k. toegangswegen en erfontsluitingswegen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

23.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- b. 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;
- c. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- d. indien de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(ka)" 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;
- e. per woning mag niet meer gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven, met dien verstande dat de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 75 meter² mag bedragen. Indien het bouwperceel groter is dan 1000 meter² mag de totale of gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 100 meter² bedragen;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- f. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- g. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- h. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- i. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;
- j. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte die aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

- k. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- l. de maximale oppervlak aan bebouwing in m²'s wordt op de plankaart aangegeven;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- m. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- n. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- o. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- q. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een hoofdgebouw op de gronden aangeduid met de aanduiding karakteristiek "(ka)" gelden de volgende afwijkende bepalingen:

- r. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- s. de bijgebouwen moeten plat worden afgedekt waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- t. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen voor de voorgevel mag maximaal 25 meter² bedragen;

Voor het bouwen van bouwwerken voor kleinschalig kamperen gelden de volgende bepalingen:

- u. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 meter²;
- v. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- w. 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 gevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- x. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- y. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

23.3 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. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de (sociale) veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 23.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

23.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 23.2 lid c 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 23.2 lid f en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevel mag worden opgericht;
 - c. artikel 23.2 lid i en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minimaal 15 graden mag bedragen;
 - d. artikel 23.2 lid k en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - e. artikel 23.2 lid r en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - f. artikel 23.1, artikel 23.5 en artikel 28 voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 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.
 - g. artikel 23.1, artikel 23.5 en artikel 28 en kleinschalig kamperen toestaan, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
 - i. Het kampeerterrein dient te horen bij een vrijstaande woning, zoals genoemd in artikel 23.1;
 - ii. Het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
 - iii. Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
 - iv. Het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 25;
 - v. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 meter²;
 - vi. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
 - h. artikel 23.1, artikel 23.5 en artikel 28 voor het vergroten van een bestaand kleinschalig kampeerterrein tot maximaal 25 standplaatsen, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
 - i. het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
 - ii. het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
2. De toepassing van de in artikel 23.4 lid 1 genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor ontheffing 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 ontheffing niet verleend.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
 4. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

23.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

Artikel 24: Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB)

24.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen - Voormalig Agrarisch Bebouwing "(W-VAB)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met kenmerken van een voormalige agrarische bedrijf;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met bijbehorende:

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

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien de gronden zijn aangeduid met de aanduiding (ka) 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;
- c. 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 de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, indien het hoofdgebouw is opgesplitst dient tenminste één wooneenheid in de gevellijn opgericht te worden;
- e. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 6 meter bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- f. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 9 meter bedragen;
- g. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 30 graden bedragen;
- h. de maximale oppervlak aan bebouwing in m²'s wordt op de plankaart aangegeven;
- i. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en 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 bijgebouwen bij het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- j. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- k. de totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 75 m² bedragen, indien het bouwperceel groter is dan 1000 m² mag de totale of gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen 100 meter² bedragen;
- l. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- m. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- n. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;

- o. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van bouwwerken voor kleinschalig kamperen gelden de volgende bepalingen:

- p. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 meter²;
- q. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- r. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de gevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- s. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- t. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

24.3 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. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen;
- 2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 24.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

24.4 Ontheffing van de bouwregels

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 24.2 lid c 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 24.2 lid d en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de gevellijn wordt opgericht;
 - c. artikel 24.2 lid k en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
 - d. artikel 24.2 lid r en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
 - e. artikel 24.1, artikel 24.5 en artikel 28 voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;

- vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep en of 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. artikel 24.1, artikel 24.5 en artikel 28 en kleinschalig kamperen toestaan, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
 - i. Het kampeerterrein dient te horen bij een vrijstaande woningen zoals genoemd in artikel 24.1;
 - ii. Het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
 - iii. Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
 - iv. Het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 25;
 - v. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 meter²;
 - vi. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. artikel 24.1, artikel 24.5 en artikel 28 voor het vergroten van een bestaand kleinschalig kampeerterrein tot maximaal 25 standplaatsen, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
 - iii. het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
 - iv. het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
- 2. De toepassing van de in artikel 24.4 lid 1 genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor ontheffing 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 ontheffing niet verleend.
- 3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
- 4. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

24.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

24.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet 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 bouwregels, zoals bepaald in artikel 24.2 t/m 24.5 van kracht blijven;
 - b. de activiteiten, genoemd onder artikel 24.6 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 24.6 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.

Dubbelbestemmingen

Artikel 25: Leiding- Gas (L-G)

25.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, op de plankaart aangeduid als Leiding- Gas "(L-G)" zijn, naast de andere op de kaart voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de instandhouding en het beheer van een ondergrondse aardgastransportleiding(en) met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen van het gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de op de kaart aangeduide ondergrondse aardgastransportleiding mag niet worden gebouwd, uitgezonderd gebouwen ten dienste van het openbaar nut met een maximale oppervlakte van 25 meter² en een goothoogte van 3 meter per gebouw.
- b. binnen de in Tabel 1 opgenomen toetsingsafstanden van de op de kaart aangeduide aardgastransportleidingen mogen geen (nieuwe) woningen en bijzondere objecten categorie I en II worden gebouwd. Deze voorgeschreven afstanden zijn niet van toepassing bij:
 - i. het veranderen, vernieuwen, alsmede het vergroten van bestaande woningen en bijzondere objecten categorie I en II;
 - ii. het vervangen en verplaatsen van bestaande woningen en bijzondere objecten categorie I en II, mits daarbij de afstand tot de betreffende leiding met niet meer dan 10 meter wordt verkleind.

Leiding-nummer	Trace Naam	Diepte ligging	Toetsings-afstand woningen en bijzondere objecten categorie I en II	Minimale bebouwingsafstand voor een woonwijk, flatgebouwen en bijzondere objecten categorie I	Minimale bebouwings-afstand voor vrijstaande woningen, lintbebouwing loodrecht op de leiding en bijzondere objecten categorie II
N-522-62-KR-001 t/m 020-60-KR-019	8" leiding Emmen – Schoonebeek	1,00 – 1,5	20 meter	7 meter	5 meter

Tabel 1

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- c. Op het tracé van de aardgastransportleidingen mogen uitsluitend andere-bouwwerken, ten behoeve van de gasvoorziening worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

25.3 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.

25.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 25.2 lid 1 sub b van de toetsingsafstanden voor woningen en bijzondere objecten, opgenomen in Tabel 1, ten behoeve van de (ver)bouw van woningen en bijzondere objecten categorie I en II in verband met planologische, technische en economische belangen, mits de minimale bebouwingsafstanden, volgens Tabel 1, ter weerszijden van de op de kaart aangeduide "Leiding-Gas", in acht wordt genomen. Alvorens ontheffing te verlenen, dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder.
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffing is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor ontheffingverlening 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 ontheffing niet verleend;
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffingen nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoord plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;

25.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 van toepassing.

25.6 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
 - b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
 - c. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting;
 - d. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 - e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
 - f. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden,
 - g. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - h. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 25.6 lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de ondergrondse aardgastransportleiding betreffen
 - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;
- 3. Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtingsplan) zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- 4. Burgemeester en Wethouders verlenen de vergunning ten behoeve van de onder lid 1 bedoelde werken of werkzaamheden, mits de overige bepalingen van dit bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten. Alvorens aanlegvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies bij de leidingbeheerder ingewonnen;
- 5. De aanlegvergunning wordt geweigerd, indien het werk of de werkzaamheden tot een beschadiging van de leiding kunnen leiden en/of gevaar kunnen opleveren.

Artikel 26: Waarde - Archeologisch Aandachtsgebied (WR-AA)

26.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden aangewezen voor Waarde - Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)", zijn mede bestemd voor:

- a. doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

26.2 Bouwregels

Voor het bebouwen van de in artikel 26 lid 1 genoemde gronden 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 26 lid 2 onder a geldt niet voor:
 - i. het verbouwen 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;
 - ii. het bouwen 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.

26.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 26 lid 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 26 lid 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 vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 26 lid 3 onder 1b;

26.4 Specifieke gebruiksregels

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 en gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 26.1 lid 1 wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden die leiden tot beschadiging, vernieling of verwoesting van gronden aangemerkt als archeologisch aandachtsgebied;

26.5 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen van de bodem;
 - b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding 500 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 26 lid 5 onder a 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. Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
4. De in artikel 26 lid 5 onder a bedoelde vergunning wordt niet eerder verleend dan dat:
 - a. de aanvrager een rapport/advies heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. het rapport/ advies ter beoordeling is voorgelegd aan een archeologische deskundige en deze positief adviseert. Bij een negatief advies van de deskundige wordt de aanlegvergunning niet verleend.
5. Voor zover de in artikel 26 lid 5 onder a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
6. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, een provinciaal archeoloog, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 26 lid 5;
7. De in artikel 26 lid 5 onder a bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer:
 - a. de voorgenomen werken, of werkzaamheden de archeologische waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan

- zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen;
- b. een negatief advies van de deskundige wordt verleend.

26.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgermeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet 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.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 27: Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 28: Algemene gebruiksregels

1. Tot een strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
 - b. het plaatsen van of geplaatst houden van onderkomens;
 - c. het opslaan van gerede of ongerede 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. geluidszoneringplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer;
 - 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.

Artikel 29: Algemene aanduidingsregels

1. Indien het bouwvlak is aangeduid met de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop” (plankaarten 07.115A II en III) gelden de volgende bepalingen:
 - a. de op de plankaart aangegeven aanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop” is bedoeld voor de handhaving van openheid met het oog op een vrije windvang van de molen;
 - b. op en buiten de gronden met de aanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop” mag de hoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 7.50 meter en dat buiten de vrijwaringszone de bouwhoogte mag worden vermeerderd met 1/50 meter voor elke meter dat het bouwwerk buiten de vrijwaringszone wordt aangebracht;
 - c. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid b ten behoeve van het bouwen van hogere bouwwerken, met dien verstande dat burgemeester en wethouders vooraf advies inwinnen van de Vereniging tot behoud van molens in Nederland, omtrent de vraag of hierdoor belangen vanuit het functioneren van de molen als werktuig worden geschaad. De ontheffing wordt niet verleend indien onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen;
 - d. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen een zone van 189 meter vanaf de molen, bomen, heesters en andere opgaande beplanting, waarvan de hoogte meer dan 7.50 meter zal gaan bedragen, te planten. De vermelde hoogtematen worden vermeerderd met 1/50 meter voor elke meter dat de werken en/of beplantingen buiten de vrijwaringszone worden aangebracht;
 - e. De onder d bedoelde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken de belangen van de molen als werktuig niet in onevenredige mate worden geschaad, waartoe burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij de Vereniging tot behoud van de molens in Nederland.

Artikel 30: Algemene ontheffingsregels

1. Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze regels ontheffing kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten, afmetingen, afstanden en percentages met maximaal 10%;
 - b. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen, kunstwerken van artistieke waarde en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van een gebouw maximaal 3.00 meter mag bedragen;
 2. de oppervlakte van een gebouw maximaal 25 meter² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10.00 meter mag bedragen;
 - c. geringe afwijkingen, welke in het belang van zijn een ruimtelijke 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 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. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - f. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven van het bouwvlak, maximaal 2 meter;
 - g. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van andere bouwwerken wordt verhoogd tot 10 meter;
 - h. het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van maximaal 25.00 meter met dien verstande dat:
 1. als het gaat om antennes naar het oordeel van burgemeester en wethouders de noodzaak daartoe voldoende is aangetoond.
 - i. het overschrijden van de gevellijn door:
 1. erkers, balkons, luifels en bordessen tot maximaal 1 meter, over de gehele breedte van de voorgevel;
 2. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 meter² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffing is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing 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 ontheffing niet verleend;
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing voorwaarden verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
4. Bij de voorbereiding van deze bevoegdheid zijn de algemene procedureregels zoals vervat in artikel 31 toepassing.

Artikel 31: Algemene procedureregels

31.1 Ontheffing / nadere eis(en)

1. Indien toepassing wordt gegeven aan één van de in dit plan vervatte ontheffingsbevoegdheden/nadere eisen, dienen daarbij de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:
 - a. het ontwerp van een besluit tot ontheffing of het stellen van nadere eisen als bedoeld in de regels van dit plan ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
 - b. Burgemeester en wethouders maken de tervisielegging bekend in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid;
 - c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen de voorgenomen ontheffing/nadere eis;
 - d. Indien tegen de voorgenomen ontheffing/nadere eis zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
 - e. Burgemeester en wethouders delen de beslissing omtrent de onder a bedoelde aanvraag mee aan de aanvrager en, zo die er zijn, aan de indieners van zienswijzen.

Artikel 32: Overgangsrecht

32.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar de aard en omvang niet wordt vergroot,
 - f. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - g. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

32.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervaten.
4. Het eerste lid 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 33: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Erica"

Vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad vanPM.....

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman,

C. Bijl, voorzitter

Bijlage 1: Staat van inrichtingen Erica ten behoefte van verspreide bedrijven

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	Bevi	Bevi
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		kwetsbaar object **	beperkt kwetsbaar object *
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2		x
0112	0	Tuinbouw:								
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2		x
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2		x
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2		x
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2		x
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2		x
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2		x
0142		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2		
14	-									
14	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.								
1421	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):								
1421	2	-steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2		x
02	-									
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2		x
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)								
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1		x
193		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1		x
20	-									
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2		x
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2		x
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2		x
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2		x
23	-									
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2		x
31	-									
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2		x

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	Bevi	Bevi
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		kwetsbaar object **	beperkt kwetsbaar object *
34	-									
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	x	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	x	
37	-									
45	-	BOUWNIJVERHEID								
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	x	
50	-									
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	x	
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	x	
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	x	
51	-									
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	x	
60	-	VERVOER OVER LAND								
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	x	
61, 62	-									
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	x	
65, 66, 67	-									
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	x	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	x	
72	-									
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	x	
73	-									
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	x	
74	-									
91	-	DIVERSE ORGANISATIES								
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	x	

