

Bestemmingsplan:
Emmer – Compascuum,
Foxel

Regels

Kaartnummer: 08.094 A I, II en III;
08.094 B;
08.094 C;
Vastgesteld d.d.: 24 september 2009

Bijlage 1: Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1: Begrippen	5
Artikel 2: Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	17
Artikel 3: Agrarisch (A)	17
Artikel 4: Bedrijf - milieucategorie 2 (B-2)	19
Artikel 5: Groen (G)	22
Artikel 6: Maatschappelijk (M)	23
Artikel 7: Verkeer- Verblijfsgebied (V-V)	25
Artikel 8: Water (WA)	26
Artikel 9: Wonen – Twee-aaneen (W-TAE).....	27
Artikel 10: Wonen - Vrijstaand (W-VRIJ)	30
Artikel 11: Leiding – gas (L-G).....	33
Artikel 12: Waarde - Archeologisch Aandachtsgebied (WR-AA).....	35
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	38
Artikel 13: Anti-dubbeltelbepaling.....	38
Artikel 14: Algemene gebruiksregels.....	39
Artikel 15: Algemene ontheffingsregels	40
Artikel 16: Algemene procedureregels	41
Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels.....	42
Artikel 17: Overgangsrecht.....	42
Artikel 18: Slotregel	43
BIJLAGE 1: Staat van inrichtingen “Emmer – Compasuum, Foxel” ten behoeve van verspreide bedrijven	44

Bijlage 1: Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

1. de plankaart
08.094 –A, II en III, op schaal 1: 1000, regelende de bestemmingen;
08.094 –B, op schaal 1: 5000, regelende de archeologische dubbelbestemming;
08.094 –C, op schaal 1: 200, regelende de dwarsprofielen;
2. plan:
het bestemmingsplan “Emmer – Compasuum, Foxel” 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, dat 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. bedrijfswoning: een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) personen, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
23. 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;
24. bestaand: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
25. 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;
26. bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak;
27. bestemmingsvlak: een op de plankaart bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
28. 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;
29. 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;
30. bouwgrens: de grens van een bouwvlak;
31. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
32. bouwperceelgrens: een grens van een bouwperceel;
33. bouwvlak: een op de plankaart bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
34. 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;
35. culturele instelling: instellingen zoals theaters, bioscopen, poppodia, musea en andere in aard en omvang gelijke instellingen;
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. 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;
39. 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;
40. ecologische waarde: de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door een samenhangend geheel van onderling elkaar beïnvloedende mensen, planten, dieren en omgeving;
41. erf: Het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel;
42. erfscheiding: een scheiding tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een daarop aansluitende bestemming;
43. 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;
44. escortbedrijf: het bedrijfsmatig aanbieden van

- prostitutiediensten die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte van het escortbedrijf wordt uitgeoefend;
45. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
46. geluidswerende voorzieningen: geluidsreducerende constructie/ bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerk/ constructie;
47. geluidszoneringsplichtige inrichting: een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
48. gevel: een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;
49. gevellijn: de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;
50. 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;
51. grondgebonden agrarisch bedrijf: vormen van agrarische bedrijvigheid (bedrijfsvoering), zoals akkerbouw, veeteelt en volleggrond tuinbouw die afhankelijk zijn van de groei­kracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend, uitgezonderd een boomkwekerij;
52. 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;
53. 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;
54. 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;

55. horeca-inrichting:

horecabedrijf, -zaak, -etablisement;

56. 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;
57.	infrastructurele voorzieningen:	voorzieningen zoals wegen, bruggen, vliegvelden, havens, enz.;
58.	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;
59.	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;
60.	karacteristieke 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;
61.	kleinschalig kampeerterrein	stuk grond, al dan niet met speciale voorzieningen, waarop men kan kamperen;
62.	kleinschalig kamperen:	kamperen, in de vorm van medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie voor kampeermiddelen op erven;
63.	luifel:	elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk overdekte, niet met wanden omsloten ruimte vormt;
64.	maatschappelijke voorzieningen:	voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, openbare dienstverlening, culturele instellingen, verenigingsleven, gevangeniswezen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie;
65.	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;

66. 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;
67. 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;
68. natuurwaarde: de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
69. norm: een document, uitgegeven door een deskundig, onafhankelijk instituut, waarin wordt omschreven aan welke eisen een bouw materiaal, bouwdeel of bouwconstructie moet voldoen dan wel waarin een omschrijving wordt gegeven van een keurings-, meet- of berekeningsmethode;
70. nutsvoorzieningen/ of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen: voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, alarmeringsystemen, riolering, rioolgemaal, 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;
71. onderkomen(s): voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, caravans en tenten;
72. onderwijs voorzieningen: voorzieningen voor de huisvesting van onderwijs, waaronder ook peuterspeelzalen en kinderopvang;
73. openbaar water: alle wateren in de gemeente Emmen die, al dan niet met enige beperking, voor het publiek bevaarbaar of anderszins toegankelijk zijn;
74. openluchtrecreatie: dat gedeelte van de totale vrijetijdsbesteding dat in de openlucht (buiten de woonkern)

- plaatsvindt;
75. overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand;
76. perceelsgrens: de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;
77. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met derden tegen vergoeding;
78. 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;
79. 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;
80. recreatief medegebruik: een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
81. serre: een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaand uit een lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling;
82. slopen: het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk;
83. sociaal-medische voorzieningen: voorziening in maatschappelijke, geneeskundige noden en behoeften, zoals een apotheek, huisartsenpost, groene kruisgebouw, fysiotherapeut en naar aard en omvang vergelijkbare instellingen met bijbehorende voorzieningen;
84. staat van inrichtingen: een lijst van (bedrijfs)inrichtingen bevattende informatie over de (bedrijfs)inrichtingen die zijn toegestaan binnen het plangebied. De lijst is als

- bijlage bij de regels opgenomen;
85. 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;
86. 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;
87. 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;
88. voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw gelegen is;
89. 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;
90. waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers, etc.;
91. 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;
92. 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;
93. woning twee-aaneen: een woning op slechts 1 zijde gesitueerd op de zijdelingse perceelsgrens waaronder ook

- begrepen geschakelde woningen;
94. woning vrijstaand: een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrij staat van naast gelegen hoofdgebouwen;
95. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
96. wooneenheid: afzonderlijk bewoonbaar gedeelte van een appartementengebouw, woonboerderij e.d.
97. zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het (hoofd)gebouw gelegen is;
98. 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 is illustratief;
- 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 scheidingsmuren);
- i. peil:
het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden;

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, voor zover 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. uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. een schuur;
- c. agrarische gronden;

met bijbehorende:

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

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepaling:

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

Voor het bouwen van een schuur gelden de volgende bepaling:

- b. de bouwhoogte van een stal mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- c. de bouwhoogte van erfscheidingen 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 erfscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- d. 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:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 3.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 16.1 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 voor 'Bedrijf - milieucategorie 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} / jaar en geluidszoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting -en vergunningenbesluit milieubeheer zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- b. bedrijfsgebouwen;
- c. een bedrijfswoning en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met de daarbij behorende

- d. ander bouwwerken;
- e. (erf)toegangswegen en inritten;
- f. groenvoorzieningen;
- g. tuin, erven;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepaling:

- c. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
- e. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter² bedragen;
- f. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht;
- g. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 3,5 meter bedragen, dan wel indien sprake is van een hoger goothoogte, de reeds bestaande hoogte;
- h. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 9,5 meter bedragen;
- i. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen;

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

- j. de oppervlakte per vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 100 meter² bedragen;
- k. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht;
- l. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- m. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- n. 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:

- o. 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;

- p. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- q. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

4.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, 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.
 - h. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 4.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 16.1 te worden betrokken.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 4.2 lid e 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 4.2 lid e en toestaan dat maximaal 20 meter² extra bebouwing mag worden opgericht voor overkappingen, welke vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht en de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
 - c. artikel 4.2 lid k en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden;
2. De toepassing van de in het eerste lid 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 om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels artikel 16 in acht te worden genomen;

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming bedrijf – milieucategorie 2 wijzigen, indien het bedrijf is beëindigd, voor zover het betreft:
 - a. bedrijfsbebouwing van een voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten en zorgboerderijen;
2. De in artikel 4.5 lid 1a beschreven activiteiten mogen uitgevoerd worden met dien verstande dat:
 - a. de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
 - b. voor zover de wijziging betrekking heeft op karakteristieke bebouwing, geen wezenlijke verandering aan dit gebouw mogen plaatsvinden;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 - d. de beroeps- of bedrijfsactiviteit, genoemd onder artikel 4.5 lid 1a, wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;

- e. het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig mag toenemen;
 - f. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 - g. landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
 - h. het onbebouwde erf niet mag worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines;
 - i. detailhandel niet mag plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
3. De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij onder anderen wordt gekeken naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving en de wetgeving uit de archeologie het toetsingskader. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 5: Groen (G)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met bijbehorende:

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

5.2 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 een ander bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan;

Artikel 6: Maatschappelijk (M)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hoofdgebouw ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. bijgebouwen ten dienste van deze voorziening;

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. horeca-1 ten dienste van deze voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- h. sport- en speelvoorzieningen;
- i. toegangswegen, in- en uitritten.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen, uitgezonderd berg- en fietsstallingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- d. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven;
- e. de dakhelling van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven;

Voor het bouwen van berg- en fietsstallingen ten dienste van deze voorziening gelden de volgende bepalingen:

- f. de totale of gezamenlijke oppervlakte aan berg- en fietsstallingen buiten het bouwvlak mag maximaal 50 meter² bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- f. de bouwhoogte van erfscheidingen 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 erfscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen;

6.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 6.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 16.1 te worden betrokken.

6.4 Specifieke gebruiksregels

1. Het is verboden bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
 - a. Tot en gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - i. het gebruik van de horeca-1 functie ten dienste van deze bestemming als een zelfstandige horeca - inrichting;

Artikel 7: Verkeer- Verblijfsgebied (V-V)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer en Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en wegen ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen;
- b. toegangswegen en inritconstructies;

met bijbehorende:

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

7.2 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 andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen;

Artikel 8: Water (WA)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. recreatief medegebruik (niet gemotoriseerd);
- c. kunstwerken van artistieke aard;
- d. oevers en beplanting;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende:

- g. andere bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

8.2 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. op of in deze gronden mogen andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard, mag maximaal 6 meter bedragen;

8.3 Specifieke gebruiksregels

1. Het is verboden bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
 - a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - i. het aanleggen van woonschepen voor een permanente ligplaats, of het aanleggen van recreatievaartuigen binnen de bestemming water;

Artikel 9: Wonen – Twee-aaneen (W-TAE)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Twee aaneen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van twee-aaneen woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuinen en erven;

met bijbehorende:

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

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal twee-aaneen woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden;
- c. per woning mag niet meer gebouwd worden dan in het bouwvlak staat aangegeven;

Voor het bouwen van de in lid 1 onder a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- e. 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;
- f. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven, dan wel indien sprake is van een hoger goot- en bouwhoogte, de reeds bestaande hoogte;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven;

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

- h. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw mag maximaal 50 meter² bedragen;
- i. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- j. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- k. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- l. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- m. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen 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 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;
- o. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- p. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

9.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
1. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 9.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 16.1 te worden betrokken.

9.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 9.2 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 9.2 lid c en toestaan dat maximaal 20 meter² extra bebouwing mag worden opgericht voor overkappingen, welke vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht en de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
 - c. artikel 9.2 lid d en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de gevellijn mag worden opgericht;
 - d. artikel 9.2 lid g en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minimaal 15 graden mag bedragen;
 - e. artikel 9.2 lid i en toestaan dat bijgebouwen buiten het bouwvlak en minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw opgericht mogen worden;
 - f. artikel 9.2 lid j en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - g. artikel 9.1 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 het eerste lid 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 om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;

3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels artikel 16 in acht te worden genomen;

Artikel 10: Wonen - Vrijstaand (W-VRIJ)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

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

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal vrijstaande woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden, tenzij in het bouwvlak via een maatvoeringsaanduiding een (afwijkend) maximum aantal woningen anders is aangegeven;
- c. per woning mag niet meer gebouwd worden dan in het bouwvlak staat aangegeven;

Voor het bouwen van de in lid 1 onder a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- e. 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;
- f. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, dan wel indien sprake is van een hoger goot- en bouwhoogte, de reeds bestaande hoogte;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

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

- h. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw mag maximaal 75 meter² bedragen. Indien het bouwperceel groter is dan 1000 meter² mag de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 100 meter² bedragen;
- i. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- j. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- k. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- l. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- m. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen 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 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;
- o. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- p. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

10.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de (sociale) veiligheid;
 - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 10.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 16.1 te worden betrokken.

10.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 10.2 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 10.2 lid c en toestaan dat maximaal 20 meter² extra bebouwing mag worden opgericht voor overkappingen, welke vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht en de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
 - c. artikel 10.2 lid d en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de gevellijn mag worden opgericht;
 - d. artikel 10.2 lid g en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minimaal 15 graden mag bedragen;
 - e. artikel 10.2 lid i en toestaan dat bijgebouwen buiten het bouwvlak en minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw opgericht mogen worden;
 - f. artikel 10.2 lid j en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - g. artikel 10.1 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.
 - h. artikel 10.1 en kleinschalig kamperen toestaan, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
 - i. Het kleinschalig kampeerterrein dient te horen bij de vrijstaande woning;
 - 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.
2. De toepassing van de in het eerste lid 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 om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
 3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels artikel 16 in acht te worden genomen;

Artikel 11: Leiding – gas (L-G)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'leiding - gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en het beheer van een ondergrondse aardgastransportleiding(en) met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van het gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen een afstand van 4 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.

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

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. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 11.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 16.1 te worden betrokken.

11.4 Aanlegvoorschriften

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
 - b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruitersporen 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 11.6 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. Voor zover 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 1 bedoelde werken of werkzaamheden, mits de overige bepalingen van dit bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten. Alvorens aanlegvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies bij de leidingbeheerder ingewonnen;
5. De aanlegvergunning wordt geweigerd, indien het werk of de werkzaamheden tot een beschadiging van de leiding kunnen leiden en/of gevaar kunnen opleveren.

Artikel 12: Waarde - Archeologisch Aandachtsgebied (WR-AA)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch Aandachtsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

Voor het bebouwen van de in artikel 12.1 genoemde gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. op de als archeologisch aandachtsgebied bestemde gronden mogen geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd;
- b. het gestelde in artikel 12.2 lid 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.

12.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 12.2 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 12.2, 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 blijktens 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. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels artikel 16 in acht te worden genomen;
3. 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 betreffende de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 12.3 lid 1b;

12.4 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 van de bodem;
 - b. het aanleggen, verbreden of verharderen 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 12.4 lid 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 12.4 lid 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 12.4 lid 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 betreffende de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 12.4;
 7. De in artikel 12.4 lid 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.

12.5 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 13: 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 14: 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. geluidszoneringsplichtige 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;
 - h. het in gebruik hebben van het kampeerterrein voor kleinschalig kamperen in de periode van 1 november tot en met 14 maart;
 - i. het geplaatst hebben van meer dan 25 kampeermiddelen binnen het aangeduide vlak voor kleinschalig kamperen;
 - j. het aanwezig zijn van kampeermiddelen in de periode van 1 november tot en met 14 maart;

Artikel 15: 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 5.00 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakken (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende 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 2.00 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 rooilijn 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. Bij de voorbereiding van deze bevoegdheid zijn de algemene procedure regels zoals vervat in artikel 16.1 toepassing.

Artikel 16: Algemene procedureregels

16.1 Procedure regels bij ontheffing en nadere eisen

Indien toepassing wordt gegeven aan één van de in dit plan vervatte ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerp van een besluit tot ontheffing en 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 of toepassing van de nadere eis;
- d. Indien tegen de voorgenomen ontheffing en of nadere eis(en) zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en wethouders delen de beslissing betreffende de onder d bedoelde besluit mee aan de aanvrager en, zo die er zijn, aan de indieners van zienswijzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 17: Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar de aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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.

17.2 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 hervatten.
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.

17.3 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in artikel 18.2 geldt niet voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitat en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik.

17.4 Hardheidsclausule

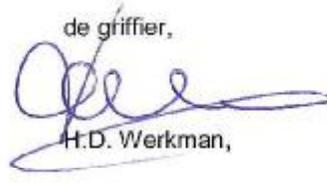
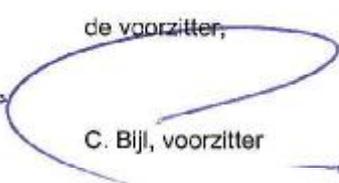
Indien toepassing van het overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Artikel 18: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Emmer – Compasuum, Foxel"

Vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van 24 september 2009

de griffier,	de voorzitter,
	
H.D. Werkman,	C. Bijl, voorzitter

BIJLAGE 1: Staat van inrichtingen “Emmer – Compasuum, Foxel” ten behoeve van verspreide bedrijven

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

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	Bevi	Bevi	Bevi
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	kwetsbaar object **	Deperkt kwetsbaar object *				
-	nummer											
205	Kurkwaren-,riet- en vlechtwerf fabrieken	10	10	30	0	30	0	2				X
22	-											
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221	Uitgeverijen (kantoren): kantoren b.v.o. <= 1.500 m ² per object	0	0	10	0	10	0	1				X
221	Uitgeverijen (kantoren): kantoren b.v.o. > 1.500 m ² per object	0	0	10	0	10	0	1		X		
222.6	Kleine drukkerijen en kopieermachines	10	0	30	0	30	0	2				X
222.6	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	0	1				X
222.6	B Binderijen	30	0	30	0	30	0	2				X
222.6	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2				X
222.6	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	D	2				X
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	0	1				X
24	-											
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN											
2442	0 Farmaceutische productiefabrieken:											
2442	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2				X
26	-											
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS PRODUCTEN											
262, 263	0 Aardewerf fabrieken:											
262, 263	1 - vermogen elektrischeovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	2				X
30	-											
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	A Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	2				X
31	-											
31	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
316	Elektrotechnische industrie n.e.g	30	10	30	10	30	2	2				X
33	-											
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	2				X
36	-											
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	2 Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	0	10	10	0	10	1	1				X
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	2				X
363	Musiekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2				X
3661.1	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	2				X

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	Bevi kwetsbaar object **	Bevi kwetsbaar object *
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	GEUR	STOF			
	nummer										
5153	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30			2		X
5153.4	zand en grind:										
5153.4	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30			2		X
5154	Grth in ijzer- en metaalvaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30			2		X
5155.2	Grth in kunststof	30	30	30	30	30	R		2		X
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30			2		X
5162	Grth in machines en apparaten:										
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30			2		X
55	-										
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	Cateringbedrijven	10	0	30	10	30	C		2		X
60	-										
60	- VERVOER OVER LAND										
6022	Taxibedrijven	0	0	30	0	30	C		2		X
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	10	30	C	D	2		
61, 62	-										
61, 62	- VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren): kantoren b.v.o. <= 1.500 m² per object	0	0	10	0	10			1		X
61, 62	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren): kantoren b.v.o. > 1.500 m² per object	0	0	10	0	10			1		X
71	-										
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 INFORMATIE-TECHNOLOGIE										
72	A Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d. (kantoren) b.v.o. > 1.500 m² per object	0	0	10	0	10			1		X
72	A Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d. n.e.g.	0	0	10	0	10			1		X
72	B Switchhouses	0	0	30	0	30	C		2		X
74	-										
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7481.3	Foto- en filmtwikkelecentrales	10	0	30	10	30	C		2		X
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10			1		X

