Schoonebeek, Europaweg 186, 187 en 188

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**10**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Kleinschalige Veenontginningen	10
Artikel 4	Wonen - Voormalige agrarische bebouwing	14
Artikel 5	Wonen - Vrijstaand	18
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**22**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 7	Algemene bouwregels	23
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 11	Overige regels	28
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**29**
Artikel 12	Overgangsrecht	29
Artikel 13	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Schoonebeek, Europaweg 186, 187 en 188 met identificatienummer NL.IMRO.0114.2021044-B701 van de gemeente Emmen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten:

een beroep,of het beroepsmatig verlenen van diensten of bedrijfvoering dat op administratief, lichaamsverzorgend , juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

een geometrisch 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.7 achtererfscheiding:

een van de weg afgekeerde zijde van een bouwperceel, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, Burgemeester en Wethouders bepalen welke zijde als achtererfscheiding dient te worden aangemerkt;

1.8 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;

1.9 agrarische gronden/ agrarisch grondgebruik:

gronden welke in hoofdzaak dienen voor het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.10 ander(e) bouwwerk(en):

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 andere werk(en):

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/ of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingsgrens:

een op de verbeelding aangegeven grens die, door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;

1.14 bed and breakfast

het gebruik van een ruimte met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, een tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed and breakfast wordt niet begrepen overnachtingen, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. De ruimte die gebruikt wordt voor bed and breakfast mag niet worden gebruikt als zelfstandige woning;

1.15 begane grond:

de bouwlaag of verdiepingsvloer van een gebouw ter hoogte van het peil;

1.16 bestaand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.17 bestaande bebouwing:

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met identificatienummer NL.IMRO.0114.2009072-0710 van de gemeente Emmen;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.22 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;

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 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;

1.28 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.29 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;

1.30 gebouw:

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

1.31 geometrische plaatsbepaling:

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;

1.32 gevel:

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

1.33 gevellijn:

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

1.34 groenvoorziening:

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;

1.35 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.36 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak (geomorfologisch, hydrologisch, ecologisch, cultuurhistorisch en landschappelijk-esthetische);

1.37 mestopslagplaats:

een constructie, 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;

1.38 natuurlijke waarde:

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

1.39 nutsvoorzieningen/ of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen:

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

1.40 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.41 perceelsgrens:

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

1.42 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming;

1.43 voorerf:

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

1.44 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.45 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.46 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers;

1.47 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;

1.48 wetgevingszone - wijzigingsgebied

de op de verbeelding blijkens de daarop voorkomende verklaring aangegeven gebieden, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;

1.49 wonen vrijstaand:

wonen in een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrij staat van naast gelegen hoofdgebouw en uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.50 woning:

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

1.51 wooneenheid:

zelfstandige bewoonbaar gedeelte (woning) van een voor wonen bestemd gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.52 zijerf:

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

1.53 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

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:

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

2.2 de bebouwing op de verbeelding:

de op de verbeelding aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de 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;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de 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;

2.8 het 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;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Kleinschalige Veenontginningen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Kleinschalige Veenontginningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
b. agrarische doeleinden;
c. extensief recreatief medegebruik;
d. behoud en herstel van watergangen;

met bijbehorende:

e. andere bouwwerken;
f. fiets- en voetpaden;
g. toegangswegen in- en uitritten;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 3 meter bedragen;
c. mestopslagen en sleufsilo's zijn niet toegestaan;
d. spoel- en wasinstallaties ten behoeve van bollenteelt zijn niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend:

a. het realiseren van permanente teeltondersteunende voorzieningen (gebruik langer dan 6 maanden per jaar);
b. het aanleggen van paardenbakken.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 3.1 en toestaan dat een terrein wordt ingericht voor boomteelt, waarbij de volgende bepalingen gelden;
    1. essen en beekdalen zijn uitgesloten (zie: Bijlage 2 "Kaart essen en beekdalen" (Fragment uit Bijlage 1 "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap").
b. artikel 3.3 onder b en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, waarbij de volgende bepalingen gelden;

1. de afmeting maximaal 20 x 40 m bedraagt;
2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden;
3. lichtmasten mogen worden opgericht tot een hoogte van 6 m;
4. essen en beekdalen zijn uitgesloten (zie: Bijlage 2 "Kaart essen en beekdalen" (Fragment uit Bijlage 1 "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap").

3.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 3.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 1 van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap". Deze bijlage wordt betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouw, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend;
e. Voorzover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. Het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen van de bodem;
b. Het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
c. Het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 100 m^2;
d. Het aanleggen, verbreden, verdiepen, en dempen van sloten, wijken en andere wateren;
e. Het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
f. Het bebossen van gronden, met een oppervlakte van meer dan 1 hectare;
g. Het realiseren van een terrein voor boomteelt, fruitteelt op verhoogde stellingen of fruit op laagstam of hoogstam;
h. Het rooien van bos, bomen, boomgaard, houtwal of singel.

3.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 3.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. Noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
b. Al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. Mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

3.5.3 Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

3.5.4 Toetsingscriteria

Bij de afweging omtrent verlening van de vergunning wordt de landschappelijke waarde, zoals weergegeven in Bijlage 1 van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap" betrokken.

3.5.5 Afweging

De artikel 3.5.1 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.

3.5.6 Weigering

De in artikel 3.5.1 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.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

a. voor het wijzigen van de bestemming naar de bestemming 'Natuur - Bos', 'Natuur - Veengebieden' en 'Beekdalen of Water' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', waarbij de volgende bepalingen gelden;
    1. de ontwikkeling bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN);
    2. de uitbreiding is passend binnen de landschappelijke structuur;
    3. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
b. voor de nieuwvestiging van gas- of oliewinlocaties met de bestemming 'Bedrijf- Mijnbouw 2', overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' waarbij de volgende bepalingen gelden;
    1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
    2. de uitbreiding is passend binnen de landschappelijke structuur;
    3. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    4. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
c. voor de realisatie van leidingen met de bestemming 'Leiding - gas', overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' waarbij de volgende bepalingen gelden;
    1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
    2. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    3. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.6.2 Afwegingen

a. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in 3.6.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 1 van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap". Deze bijlage wordt betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouw, landschap en cultuurhistorie;
d. Voorzover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
e. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 4 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige agrarische bebouwing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen met kenmerken van een voormalig agrarisch bedrijf / woonboerderij;
b. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
c. bijbehorende bouwwerken;
d. tuin en erven;

met bijbehorende:

a. andere bouwwerken;
b. sport- en speelgelegenheden;
c. toegangswegen in- en uitritten;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. per bouwvlak is één woning toegestaan;
2. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

4.2.2 Hoofdgebouwen

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 150 m^2, danwel de bestaande oppervlakte;
c. het aantal hoofdgebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden;
d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel de bestaande afstand wanneer deze kleiner is;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 9 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 3,5 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande goothoogte;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 35 graden bedragen, danwel de bestaande dakhelling;
i. de bestaande nokrichting van het hoofdgebouw dient te worden gehandhaafd;

4.2.3 Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

a. de gezamenlijke oppervlakte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 500 m^2;
b. de bouwhoogte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag maximaal de bestaande bedragen;
c. de goothoogte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag maximaal de bestaande bedragen;

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m^2;
b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;

4.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
b. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 50 m^2;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter;

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Bevoegdheid

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. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 4 lid 2.2 onder d en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de gevellijn wordt gerealiseerd;
b. artikel 4 lid 2.2 onder h en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wordt verlaagd;
c. artikel 4 lid 2.2 onder i en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
d. artikel 4 lid 2.3 onder a en toestaan dat, indien reeds 500 m^2 of meer aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig is, per bouwvlak een eenmalige vervangende bouw- of verbouw van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen boven de 500 m^2 mag

plaatsvinden, waarbij de volgende bepalingen gelden:
1. er is sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
2. van het meerdere (oppervlakte bebouwing boven de 500 m^2) mag maximaal 20% worden herbouwd;

e. artikel 4 lid 2.4 onder b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning worden opgericht;

4.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 4 lid 4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren tot de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 1 van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap". Deze bijlage wordt betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouw, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voorzover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het bewonen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken;
b. het aanleggen van paardenbakken;
c. het gebruiken van gronden, gebouwen en bouwwerken anders dan voor het in artikel 4.1 omschreven gebruik.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 4.1 en toestaan dat een deel van de bebouwing voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:
   1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
   2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
   3. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden;
b. artikel 4.2.1 onder a en 4.2.2 onder a en toestaan dat het hoofdgebouw opgesplitst wordt in maximaal twee wooneenheden, waarbij de volgende bepalingen gelden:
   1. de totale bebouwingsmogelijkheden worden niet verruimd;
c. artikel 4.5 onder b en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
   1. de afmeting maximaal 20 x 40 m bedraagt;
   2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden;
   3. landschappelijke essen en beekdalen zijn uitgesloten (zie Bijlage 2: Kaart essen en beekdalen (Fragment uit Bijlage 1: "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap").

4.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 4.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 1 van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap". Deze bijlage wordt betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouw, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voorzover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 5 Wonen - Vrijstaand

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. vrijstaande woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuin en erven;

met bijbehorende:

a. andere bouwwerken;
b. sport- en speelgelegenheden;
c. toegangswegen in- en uitritten;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. per bouwvlak is één woning toegestaan;
b. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van een woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 250 m^2;

5.2.2 Hoofdgebouwen

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
b. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
d. in afwijking van het bepaalde onder c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkende maatvoering' de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een woning mag maximaal 9 meter bedragen;
f. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
g. de dakhelling mag niet minder dan 35 graden bedragen.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken dienen qua massa en hoogte ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, wat onder andere betekent dat:
    1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan het hoofdgebouw;
    2. een enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groter dan 100 m^2;
b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
f. in afwijking van het bepaalde onder a, b, d en e geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkende maatvoering' dat

1. een aangebouwd bijbehorend bouwwerken qua hoogte niet ondergeschikt hoeft te zijn aan het hoofdgebouw indachtig het bepaalde in artikel 5.2.3 onder d en e;
2. aangebouwde bijbehorende bouwwerken in lijn van de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan mogen worden gebouwd;
3. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerken maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen;
4. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerken maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw mag bedragen;

5.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
b. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 50 m^2;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter;

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Bevoegdheid

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. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 5.2.1 onder b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij de volgende bepalingen gelden:
   1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de woning;
b. artikel 5.2.2 onder b en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de gevellijn wordt gerealiseerd;
c. artikel 5.2.2 onder g en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wordt verlaagd;
d. artikel 5.2.3 onder a sub 2 en toestaan dat een enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk groter is dan 100 m^2, waarbij de volgende bepaling geldt:
   1. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk is qua oppervlakte niet groter dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.
e. artikel 5.2.3 onder b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning worden opgericht;

5.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 5.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 1 van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap". Deze bijlage wordt betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouw, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voorzover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het bewonen van bijbehorende bouwwerken;
b. het aanleggen van paardenbakken.

5.5.2 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 3 opgenomen Erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe gebouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 3 opgenomen Erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 5.1 en toestaan dat een deel van de bebouwing voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
    2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie
    3. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden;
b. artikel 5.5 onder b en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
    1. de afmeting maximaal 20 x 40 m bedraagt;

2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden;
3. landschappelijke essen en beekdalen zijn uitgesloten (zie Bijlage 2: Kaart "Kaart essen en beekdalen" (Fragment uit Bijlage 1: "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap").

5.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 5.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 1 van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap". Deze bijlage wordt betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouw, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voorzover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

5.6.3 Afwijken voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan, mits in overeenstemming met de gemeente, worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.2 en toegestaan worden dat in plaats van de bedoelde landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 3 en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, gevelversieringen, meeontworpen sierende elementen, 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.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

8.1.1 Bevoegdheid

a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, in die zin dat de bestemming ter plaatse van de aanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied 1 ten behoeve van de aanleg van leidingen wordt gewijzigd in de bestemming 'Leiding - NAM leiding (boven- en ondergronds)' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', waarbij de volgende bepalingen gelden;
   1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
   2. de uitbreiding is passend binnen de landschappelijke structuur;
   3. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
   4. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, in die zin dat aan de bestemming ter plaatse van de aanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied 1 een specifieke aanduiding "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg NAM" wordt toegekend ten behoeve van de aanleg van NAM wegen, waarbij de volgende bepalingen gelden;
   1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
   2. de weg is passend binnen de landschappelijke structuur;
   3. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

8.1.2 Afwegingen

a. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in 8.1.1 en opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 1 van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap". Deze bijlage wordt betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouw, landschap en cultuurhistorie;
d. Voorzover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
e. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bevoegdheid

Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze regels kan worden afgeweken, kunnen Burgemeester en Wethouders op grond van Artikel 9 afwijken van de regels door:

a. het afwijken van de voorgeschreven maten, oppervlaktes, afmetingen, afstanden en percentages met maximaal 10%;
b. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven (maximaal 2 meter) van het bouwvlak;
c. het toestaan van 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 toestaan van in geringe mate, doch maximaal 5.00 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakken (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
e. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking in de situering maximaal 3.00 meter bedraagt;
f. het toestaan van het oprichten van maximaal 30 m² extra gebouwen voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
g. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer openbaar vervoer of het wegverkeer, kunstwerken van artistieke 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 50 meter² mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10.00 meter mag bedragen;
h. de hoogte van andere bouwwerken zijnde, te vergroten en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 10 m;
i. het overschrijden van de gevellijn door:
    1. erkers, balkons, luifels en bordessen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken tot maximaal 1 meter, over de gehele breedte van de voorgevel;
    2. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
j. het toestaan van erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg met een maximaal bouwhoogte tot 1,5 meter;
k. het oprichten van veiligheidsfakkels ten behoeve van de gaswinning tot 30 meter hoog met een hekwerk tot 2 meter;
l. de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
    2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
    3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;

4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
5. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 m²;
6. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
7. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
8. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op het moment dat dit noodzakelijk is vanwege de bestaande parkeerdruk in de omgeving.

m. toestaan dat een deel van de bebouwing voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:
   1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
   2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
   3. parkeren ten behoeve van Bed and Breakfast moet op eigen terrein.

9.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 9.1 genoemde afwijkingen zijn beperkt tot die gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast.In de afweging om af te wijken van het bestemmingsplan 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.Tevens dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder, indien daartoe noodzaak is. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad of bij negatief advies van de leidingbeheerder kan de functiewijziging niet plaatsvinden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 meter worden verschoven;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

10.2 Afweging

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, milieusituatie, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, water, verkeer(sveiligheid), agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de wijziging niet plaatsvinden.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeerregeling gebruik

a. gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt ten behoeve van het veranderen en/of wijzigen van het gebruik van bouwwerken waardoor op het bijbehorende bouwperceel of in de directe omgeving niet in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losplaatsen kan worden voorzien.
b. Deze regeling geldt niet voor het vergunde bestaande gebruik van gronden en bouwwerken op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

11.2 Afwijken van de gebruikregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaald in artikel 11.1 sub a voor het toestaan van het veranderen van het gebruik van gronden en bouwwerken indien op het bijbehorend bouwperceel of in de directe omgeving in voldoende parkeergelegenheid en laad en losplaatsen wordt voorzien.
b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de meeste recente parkeervisie van de gemeente Emmen op het moment van de aanvraag om een omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losplaatsen voor hetgeen is aangevraagd.
c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning dient in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en b en worden toegestaan dat in minder parkeergelengheid en/of laad- en losplaatsen wordt voorzien en instandgehouden, mits ter plaatse geen onevenredige afbreuk aan de parkeersituatie plaatsvindt.

11.3 Parkeerregeling bouwen

a. Een bouwwerk, waarvan een parkeerbehoefte en/of laad- en losplaatsen wordt verwacht, mag niet worden gebouwd of verbouwd wanneer op het bijbehorende bouwperceel of in de directe omgeving niet in voldoende parkeergelenheid en/of laad- en losplaatsen is voorzien.
b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de meeste recente parkeervisie van de gemeente Emmen op het moment van de aanvraag om een omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of laad- en losplaatsen voor hetgeen is aangevraagd.
c. krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunnig dient in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid en/of laad- losplaatsen zoals bedoeld in sub b wordt gerealiseerd en instand wordt gehouden.
d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en b en worden toegestaan dat in minder parkeergelegenheid en/of laad- losplaatsen wordt voorzien en instandgehouden, mits ter plaatse geen onevenredige afbreuk aan de parkeersituatie plaatsvindt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a 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 overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, 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.

d. Het bepaalde in sub a 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Schoonebeek, Europaweg 186, 187 en 188 van de gemeente Emmen.