

**Buitengebied Emmen, Nieuw-Schoonebeek, Europaweg
259a**

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 - grondgebonden akkerbouw	10
Artikel 4 Waarde - Archeologie 4	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 6 Algemene bouwregels	19
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 11 Overige regels	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 12 overgangsrecht	26
Artikel 13 slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Emmen, Nieuw-Schoonebeek, Europaweg 259a met identificatienummer NL.IMRO.0114.2023016-B701 van de gemeente Emmen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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;

1.6 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;

1.7 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;

1.8 agrarisch bedrijf grondgebonden:

agrarische bedrijvigheid (bedrijfsvoering), gericht op het verbouwen en oogsten van akkerbouwgewassen zoals aardappelen, uien, graansoorten, mais, suikerbieten, erwten, tuinbonen en vollegrond tuinbouw op landbouwgrond, uitgezonderd een boomkwekerij;

1.9 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;

1.10 ander(e) bouwwerk(en):

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 andere werk(en):

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.12 archeologische verwachting:

verwachting van middelhoge of hoge archeologische waarden, welke nader onderzocht dienen te worden;

1.13 archeologische waarde:

vastgestelde archeologische waarde zoals weergegeven op de Archeologisch Monumenten Kaart (AMK);

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingsgrens:

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

1.16 bed and breakfast

het gebruik van een ruime 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;

1.17 bedrijf:

een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid;

1.18 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.19 begane grond:

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

1.20 bestaand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.21 bestaande bebouwing:

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

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 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;

1.25 bijgebouw:

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

1.26 bodemingreep:

werken of werkzaamheden die een bodemversturende werking kunnen hebben op het aanwezige (archeologische) bodemarchief;

1.27 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;

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.31 bouwvlak:

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

1.32 bouwwerk:

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

1.33 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden of verhuren van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.34 dienstverlenend beroep:

beroep 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;

1.35 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafe;

1.36 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;

1.37 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;

1.38 gebouw:

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

1.39 geometrische plaatsbepaling:

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

1.40 gevel:

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

1.41 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;

1.42 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;

1.43 hoofdgebouw:

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 belangrijkste;

1.44 kampeermiddel

een onderkomen, 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;

1.45 landbouwhuisdieren:

Landbouwhuisdieren worden gehouden voor de productie van bijvoorbeeld melk, vlees, wol, veren of eieren of voor het berijden van dieren. Voorbeelden zijn paarden, rundvee, schapen, geiten, varkens, kippen, eenden, pelsdieren, konijnen, parelhoenders, paarden, struisvogels, waterbuffels, herten, lama's en fazanten;

1.46 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;

1.47 overkapping:

een ander bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand (dak op pootjes);

1.48 overig bouwwerk:

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

1.49 paardenbak

omheind terrein, waarop, door middel van het aanbrengen van zand en/of het plaatsen van bouwwerken zodat de paardensport kan worden beoefend;

1.50 prostitutiebedrijf

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waaronder mede wordt begrepen een voer- of vaartuig, waarin bedrijfsmatig prostitutie wordt bedreven. Onder prostitutiebedrijf wordt uitdrukkelijk niet begrepen de thuisprostitutie;

1.51 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 breedte verhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.52 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.53 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;

1.54 windturbine / windmolen:

een installatie bestaande uit een drager en wieken, de bedrading al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.55 wonen voormalig agrarisch bebouwing:

een grondgebonden woning met kenmerken van het voormalig agrarisch bedrijf;

1.56 woning:

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

1.57 wooneenheid:

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

1.58 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen wooneenheden/ woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.59 wetgevingszone - wijzigingsgebied:

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

1.60 zijerf:

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

1.61 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 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

2.4 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;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 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;

2.7 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.8 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;

2.9 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;

2.10 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 - grondgebonden akkerbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - grondgebonden akkerbouw aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf ten behoeve van akkerbouw;
- b. bedrijfsgebouwen;
- c. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;
- d. de mogelijkheid tot het opwekken van duurzame energie met gebruik van zonnepanelen in veldopstelling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonneakker', al dan niet met de daarbij behorende voorzieningen waaronder een batterijopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – batterijopslag';

met bijbehorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand tussen de gebouwen mag maximaal 25 meter bedragen;

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen geen bedrijfsgebouwen worden opgericht.

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 250 m², danwel de bestaande oppervlakte;
- b. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 9 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 3,5 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande goothoogte;
- e. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 35 graden, danwel de bestaande dakhelling;

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen qua massa en hoogte ondergeschikt te zijn aan de bedrijfswoning (het hoofdgebouw), wat onder andere betekent dat:
 - 1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan het hoofdgebouw;
 - 2. één enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk qua oppervlakte niet groter is dan het hoofdgebouw;
- b. aan- en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ten minste 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;

- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;

3.2.5 *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 de bedrijfswoning, 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 bouwhoogte van torensilos mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van sleufsilos mag maximaal 2 meter bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de andere bouwwerken met uitzondering van zonnepanelen bedraagt ten hoogste 50 m²;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 meter;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonneakker' geldt dat:
 1. de bouwhoogte van de opstelling maximaal 2 m mag bedragen;
 2. maximaal één zonnepanelenveld in veldopstelling met bijbehorende onderhoudspaden, voertuigspaden anders dan onderhoudspaden, schaduwval, transformatoropstellingen, omvormers, schakelstations, infrastructuur, onderhoudsgebouwen en hekwerken is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 8.400 m² voor ten hoogste 25 jaar, gerekend vanaf de dag dat de definitieve omgevingsvergunning voor het bouwen van de zonnepanelen is verleend;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – batterijopslag' geldt dat:
 1. de oppervlakte van de batterijopslag maximaal 90 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van de batterijopslag mag maximaal 6 meter bedragen.

3.3 **Nadere eisen**

3.3.1 *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.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 *Bevoegdheid*

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

- a. artikel 3.1 en toestaan dat er een spoel- en wasinstallatie ten behoeve van bollenteelt wordt gerealiseerd, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 1. de hoogte van de aan te leggen grondwal bedraagt maximaal 2 meter;
- b. artikel 3.2.1 onder a en toestaan dat bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. artikel 3.2.3 onder a en toestaan dat maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken wordt opgericht bij bestaande bedrijfswoningen die groter zijn dan 150 m²;
- d. artikel 3.2.3 onder b en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de gevellijn wordt gerealiseerd;
- e. artikel 3.2.3 onder e en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning wordt verlaagd;
- f. artikel 3.2.4 onder b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning worden opgericht;

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 "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 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het bewonen van bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken;
- b. het aanleggen van paardenbakken;
- c. buitenopslag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - opslag en stalling";
- d. het houden en/of fokken van landbouwhuisdieren.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bouwen - voorwaardelijke verplichting overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken, indien binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

Tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de afgeronde sloop van de gebouwen conform de in Bijlage 2 opgenomen sloopopgave, waarbij:

- binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van dit plan de gebouwen conform de in Bijlage 2 opgenomen sloopopgave zijn gesloopt.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Landschappelijke inpassing

het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.2, indien in plaats van de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 1, andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

3.6.2 Bevoegdheid

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

- a. artikel 3.1 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 3.1 en toestaan dat een bedrijfswoning opgesplitst wordt in maximaal twee wooneenheden, waarbij de volgende bepaling geldt;
 1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
- c. artikel 3.5 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 Kaart "Essen en beekdalen" (Fragment uit "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap").

3.6.3 Afweging

- a. De toepassing van de in artikel 3.6.2 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 "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;

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Bevoegdheid

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

- a. voor de bouw van een tweede bedrijfswoning, waarbij de volgende bepalingen gelden;
 1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
 2. de uitbreiding is passend binnen de landschappelijke- en stedenbouwkundige structuur;
 3. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
 4. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b. voor de verbreding of verdieping van de agrarische bedrijfsvoering, die qua omvang niet passend is binnen de afwijking voor uitoefening van aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 1. de volgende functies zijn toegestaan:
 - detailhandel in eigen voortgebrachte producten;
 - maatschappelijke doeleinden;
 - een productiegerichte paardenhouderijtak;
 - bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 van de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering", of hiermee wat betreft leefklimaat te vergelijken bedrijfsactiviteiten;
 2. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
 3. de activiteit is ondergeschikt ten opzichte van de agrarische hoofdfunctie;
 4. er mag geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk optreden voor de omgeving;

5. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
 6. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- c. voor de wijziging van de agrarische functie van agrarische bedrijfsbebouwing bij bedrijfsbeëindiging, waarbij de volgende bepalingen gelden;
1. de activiteit wordt uitgevoerd in combinatie met een woonfunctie;
 2. er mag geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk optreden voor de omgeving;
 3. de functiewijziging is passend binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur;
 4. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
 5. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.7.2 Afweging

- a. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten.
- b. In de afweging omtrent toepassing van de in 3.7.1 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 "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 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. terreinen van middelhoge of hoge archeologische verwachtingen;

4.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

4.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 4', legt een rapport over waarin de archeologische waarde, van het terrein dat mogelijk zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

4.2.2 Afwegingskader omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 4.2.2 blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden (meer) zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.

4.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in het 4.2.2 onder b, kunnen Burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden 'in situ' in de bodem kunnen worden behouden, waardoor archeologische waarden 'ex situ', door middel van onderzoek worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- 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. In de voorschriften wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken;
- d. de verplichting tot het doen van een melding bij de archeologische deskundige van de gemeente indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

Artikel 4.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een of meer bouwwerken waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 1000 m², 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;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- d. bouwwerken indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

4.2.5 *Herleving onderzoeksplicht*

Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven zoals bedoeld in artikel 4.2.1, waaraan voorschriften zijn verbonden zoals bedoeld in artikel 4.2.3, zijn artikel 4.2.4 sub b en c niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag mogelijk zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Artikel 4.2.2 en 4.2.3 zijn van overeenkomstige toepassing.

4.3 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of**

4.3.1 *Vergunningplichtige werken en werkzaamheden*

Ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bodemingrepen met een totale oppervlakte van meer dan 1000 m² en dieper dan 30 cm;
- b. het planten of rooien van bomen of gewassen waar bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm zal worden geroerd;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm, met uitzondering van het aanbrengen van ondergrondse leidingen ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas' en 'Leiding - NAM leiding (boven- en ondergronds)'.

4.3.2 *Uitzondering vergunningplicht*

Het verbod als bedoeld in artikel 4.3.1 is niet van toepassing op:

- a. werken en/of werkzaamheden die drainage betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. bodemingrepen tot een diepte van ten hoogste 30 cm;
- d. bodemingrepen met een totale oppervlakte tot ten hoogste 1000 m²;
- e. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (niet-kerend woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor (de zogenaamde woellaag);
- f. werken en/of werkzaamheden die al in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- g. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- h. werken en/of werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- i. werken en/of werkzaamheden indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

4.3.3 *Combinaties*

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.

4.3.4 *Onderzoeksplicht*

De aanvrager van een omgevingsvergunning legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld. Hiervoor wordt standaard een archeologisch bureauonderzoek met verkennend booronderzoek (van 6 boringen per ha) gevraagd. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan de archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek en de wijze van onderzoek. Indien deze schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is, vervalt de verplichting tot onderzoek.

De onderzoeksplicht vervalt ook voor die gebieden waar al een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en uit dit onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig waren.

4.3.5 Afwegingskader omgevingsvergunning

De in artikel 4.3.1 bedoelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend als:

- a. 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. er geen archeologische waarden (meer) zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
- d. de archeologische deskundige aan Burgemeester en wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning.

4.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 4.3.1 genoemde bodemingrepen, dan wel de gevolgen van deze bodemingrepen, kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden 'in situ' in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, waardoor archeologische waarden 'ex situ', door middel van onderzoek worden behouden;
- 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. In de voorschriften wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken;
- d. de verplichting tot het doen van een melding bij de archeologische deskundige van de gemeente indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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, installaties voor duurzame energie-en watervoorzieningen, 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft parkeren en overigens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslagplaats van materialen en voertuigen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een prostitutiebedrijf, seksinrichting en of tippelzone; voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie en of tippelzone.

7.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik:

- a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van:
 - 1. goederen, waarvan de verkoop ondergeschikt deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
 - 2. agrarische producten afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
- b. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;
- c. het plaatsen van of geplaatst houden van onderkomens;
- d. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) (raam)prostitutie

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), 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 "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

1. Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 76 afwijken van de regels door:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten, oppervlaktes, afmetingen, afstanden en percentages met maximaal 10%;
 - b. 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:
 - de goothoogte van een gebouw maximaal 3.00 meter mag bedragen;
 - de oppervlakte van een gebouw maximaal 50 m² mag bedragen;
 - de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10.00 meter mag bedragen;
 - c. het oprichten van veiligheidsfakkels ten behoeve van de gaswinning tot 30 meter hoog met een hekwerk tot 2 meter;
 - d. 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;
 - e. 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;
 - f. 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 blijken de werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
 - g. 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;
 - h. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven (maximaal 2 meter) van het bouwvlak;
 - i. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te vergroten en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 10 m;
 - j. het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van maximaal 25.00 meter met dien verstande dat als het gaat om antennes naar het oordeel van burgemeester en wethouders te noodzaak daartoe voldoende is aangetoond;
 - k. het overschrijden van de gevellijn door:
 - 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;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen.
 - 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:
 - de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 m²;
 - detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

9.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 9.1 eerste lid 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 m 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 Van toepassingsverklaring Parapluplan Parkeernormen

- a. Het Parapluplan Parkeernormen met planIdn: NL.IMRO. 0114.2017025- P701 gemeente Emmen, blijft van toepassing op het plangebied;
- b. indien het 'Integrale parkeervisie gemeente Emmen' als bedoeld onder sub a gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging

11.2 Van toepassingsverklaring Parapluplan Standplaatsen

- c. het Parapluplan Emmen Standplaatsen met planIdn: NL.IMRO. 0114.2017011.017- P701 gemeente Emmen, blijft van toepassing op het plangebied;
- d. indien het 'standplaatsen beleid' als bedoeld onder sub c gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging.

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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. 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 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 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.
- c. 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.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Emmen, Nieuw-Schoonebeek, Europaweg 259a .

