Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**10**
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 6	Wonen - Aaneengebouwd	13
Artikel 7	Wonen - Twee aaneen	16
Artikel 8	Wonen - Vrijstaand	19
Artikel 9	Waarde - Archeologie 4	22
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 11	Algemene bouwregels	26
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 14	Overige regels	30
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**31**
Artikel 15	Overgangsrecht	31
Artikel 16	Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw) met identificatienummer NL.IMRO.0114.2022034-B701 van de gemeente Emmen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis gebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten:

een beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten of bedrijfsvoering 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 achtergevel:

gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

1.9 ander(e) bouwwerk(en):

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 andere werk(en):

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.11 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.12 antenne-installatie:

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

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingsgrens:

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

1.15 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;

1.16 begane grond:

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

1.17 bestaand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.18 bestaande bebouwing:

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

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

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 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;

1.23 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;

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwwerk:

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

1.29 cultuurhistorische waarden:

een aangewezen gebied en of element met toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 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;

1.33 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;

1.34 gebouw:

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

1.35 geluidswerende voorzieningen:

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

1.36 gevel:

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

1.37 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;

1.38 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;

1.39 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 belangrijkst;

1.40 luifel:

een andere bouwwerk, bevestigd aan een wand zonder in contact te komen met de grond, vaak boven een raam of deur;

1.41 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;

1.42 overkapping:

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

1.43 overig bouwwerk:

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

1.44 overstek:

bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel;

1.45 perceelsgrens:

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

1.46 straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.47 terugliggende gevel:

gedeelte van de voorgevel op begane grond niveau die evenwijdig verder van de gevellijn afligt ten opzichte van de aangrenzende openbare weg. Ter plaatsen voor dit gevelgedeelte wordt voldoende ruimte gemaakt voor parkeergelenheid van maximaal één personenauto dat volledig op het eigen kadastraal perceel bevindt en zich niet geheel afgesloten is door bebouwing;

1.48 voorerf:

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

1.49 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied

1.50 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.51 woning aaneengebouwd (rijwoning):

een grondgebonden woning die met andere gelijkvormige huizen onder een kap of in een rij staat;

1.52 woning twee-aaneen:

een woning op slechts 1 zijde gesitueerd op de zijdelingse perceelsgrens waaronder ook begrepen geschakelde woningen;

1.53 woning vrijstaand:

een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrij staat van naast gelegen hoofdgebouwen;

1.54 woning:

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

1.55 wooneenheid:

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

1.56 zijerf:

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

1.57 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 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;

2.8 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;

2.9 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen(voorziening);
b. water;

met bijbehorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 50 m² bedragen;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen, uitgezonderd de hoogte van erf- en terreinafscheidingen, deze mag maximaal 1 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden voor buitenopslag;
b. het gebruik van gronden voor parkeren in openbaar gebied;
c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
d. het verwijderen of vernielen van beeldbepalende bomen, groen of lanen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bevoegdheid

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

a. lid 3.1 en 3.3 onder b en het gebruik van gronden toestaan voor parkeervoorzieningen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin;
b. toegangswegen en in- en uitritten;

met bijbehorende:

c. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen;
c. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende percelen;
b. erven en pleinen;
c. toegangswegen, in- en uitritten;

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming;
e. fiets- en voetpaden;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs de openbare weg mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 m² vloeroppervlak beslaan;
d. overkappingen mogen niet worden opgericht.

Artikel 6 Wonen - Aaneengebouwd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Aaneengebouwd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken;
e. sport- en speelgelegenheden;
f. toegangswegen in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden;
b. het bouwvlak mag maximaal voor 70% worden bebouwd tot een maximum van 120 m²;
c. van het gestelde in sub b genoemde 120 m² mag maximaal 20 m² bijbehorende bouwwerken gebouwd worden, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied bebouwd wordt.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een aaneengebouwde woning worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte mag ten minste en ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte, maximum goothoogte, minimum bouwhoogte, maximum bouwhoogte' aangegeven minimum en maximum goot- en bouwhoogte bedragen;
c. het aantal wooneenheden mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen;
d. de gevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
e. in afwijking van het gestelde onder d dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - terugliggende gevel' de voorgevel van de begane grond van het hoofdgebouw maximaal 3 meter achter de gevellijn worden opgericht met een breedte van maximaal 4 meter per woning ten behoeve van realisatie van een parkeervoorziening voor maximaal 1 personenauto;
f. de afstand van een niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen;
g. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 35° en maximaal 65°.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken dienen achter het hoofdgebouw, binnen het bouwvlak te

worden opgericht;
b. bijbehorende bouwwerken mogen in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
c. bij twee naar het openbaar gebied gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw, dienen bijbehorende bouwwerken achter de naar het openbaar gebied gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mogen maximaal 3,5 meter bedragen;
g. erkers of andere bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan.

6.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. andere bouwwerken dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, deze mogen op de erfgrens gerealiseerd worden;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 25 m² mag bedragen mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied bebouwd is;
c. in afwijking van het gestelde in sub a en b mag de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit

De uitoefening van een aan huis verbonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan in een deel van de woning of in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
b. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
c. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
d. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de

bewoners van de woning;
e. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 50 m²;
f. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
g. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
h. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt.

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning;
b. het niet hebben van voldoende parkeergelegenheid per woning;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone.

6.4.3 Voorwaardelijke verplichting - Lichthinder

a. Gronden met de bestemming "Wonen – Aaneengebouwd" mogen pas worden bebouwd en in gebruik worden genomen ten behoeve van wonen als bedoeld in lid 6.1, als is aangetoond dat de in bijlage 10 geconstateerde lichthinder is weggenomen, met dien verstande dat wordt voldaan aan de 'Richtlijn Lichthinder' van de NSVV Commissie Lichthinder 2020.

Artikel 7 Wonen - Twee aaneen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Twee aaneen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. twee-onder-een-kap woningen (twee aaneen);
b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuin en erven;

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken;
e. sport- en speelgelegenheden;
f. toegangswegen in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden;
b. het bouwperceel mag maximaal voor 60% worden bebouwd tot een maximum van 120 m²;
c. van het gestelde in sub b genoemde 120 m² mag maximaal 50 m² bijbehorende bouwwerken gebouwd worden, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied bebouwd wordt.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een twee-aaneengebouwde woning worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte mag ten minste en ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte, maximum goothoogte, minimum bouwhoogte, maximum bouwhoogte' aangegeven minimum en maximum goot- en bouwhoogte bedragen;
c. het aantal wooneenheden mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen;
d. de gevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, met dien verstande dat de voorgevel van één woning van de twee-aaneengebouwde woningen maximaal 3 meter achter de gevellijn moet worden opgericht;
e. de afstand van een niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
f. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 35° en maximaal 65°.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, binnen het bouwvlak te worden opgericht;
b. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal

1 meter te bedragen;
c. in afwijking van het gestelde onder b mogen vrijstaande bijbehorende bouwwerken op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
d. bij twee naar het openbaar gebied gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw, dienen bijbehorende bouwwerken achter de naar het openbaar gebied gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mogen maximaal 3,5 meter bedragen;
h. erkers of andere bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan.

7.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. andere bouwwerken dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, deze mogen op de erfgrens gerealiseerd worden;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 25 m² mag bedragen mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied bebouwd is;
c. in afwijking van het gestelde in sub a en b mag de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 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.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit

De uitoefening van een aan huis verbonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan in een deel van de woning of in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
b. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
c. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
d. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de

bewoners van de woning;
e. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 m²;
f. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
g. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
h. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt.

7.4.2 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning;
b. het niet hebben van voldoende parkeergelegenheid per woning;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone.

7.4.3 Voorwaardelijke verplichting - Lichthinder

a. Gronden met de bestemming "Wonen – Twee aaneen" mogen pas worden bebouwd en in gebruik worden genomen ten behoeve van wonen als bedoeld in lid 7.1, als is aangetoond dat de in bijlage 10 geconstateerde lichthinder is weggenomen, met dien verstande dat wordt voldaan aan de 'Richtlijn Lichthinder' van de NSVV Commissie Lichthinder 2020.

Artikel 8 Wonen - Vrijstaand

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Vrijstaand aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken;
e. sport- en speelgelegenheden;
f. toegangswegen in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden;
b. het bouwperceel mag maximaal voor 60% worden bebouwd tot een maximum van 150 m²;
c. van het gestelde in sub b genoemde 150 m² mag maximaal 75 m² bijbehorende bouwwerken gebouwd worden, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied bebouwd wordt.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte mag ten minste en ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte, maximum goothoogte, minimum bouwhoogte, maximum bouwhoogte' aangegeven minimum en maximum goot- en bouwhoogte bedragen;
c. het aantal wooneenheden mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen;
d. de gevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
f. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 35° en maximaal 65°.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, binnen het bouwvlak te worden opgericht;
b. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
c. in afwijking van het gestelde onder b mogen vrijstaande bijbehorende bouwwerken op de

zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
d. bij twee naar het openbaar gebied gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw, dienen bijbehorende bouwwerken achter de naar het openbaar gebied gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mogen maximaal 3,5 meter bedragen;
h. erkers of andere bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan.

8.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. andere bouwwerken dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, deze mogen op de erfgrens gerealiseerd worden;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal 25 m² mag bedragen mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied bebouwd is;
c. in afwijking van het gestelde in sub a en b mag de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 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.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit

De uitoefening van een aan huis verbonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan in een deel van de woning of in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
b. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
c. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
d. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
e. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 m²;
f. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;

g. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
h. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt.

8.4.2 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning;
b. het niet hebben van voldoende parkeergelegenheid per woning;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone.

8.4.3 Voorwaardelijke verplichting - Lichthinder

a. Gronden met de bestemming "Wonen – vrijstaand" mogen pas worden bebouwd en in gebruik worden genomen ten behoeve van wonen als bedoeld in lid 8.1, als is aangetoond dat de in bijlage 10 geconstateerde lichthinder is weggenomen, met dien verstande dat wordt voldaan aan de 'Richtlijn Lichthinder' van de NSVV Commissie Lichthinder 2020.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

9.1 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;
b. bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming niet geldt voor het gebied dat is gelegen binnen de dubbelbestemming Leiding – Gas en of de Leiding – Nam leiding.

9.2 Bouwregels

9.2.1 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.

9.2.2 Afwegingskader omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 9.2.1 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.

9.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in 9.2.2 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.

9.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

Artikel 9.2.1 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.

9.2.5 Herleving onderzoeksplicht

Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven zoals bedoeld in artikel 9.2.1 waaraan voorschriften zijn verbonden zoals bedoeld in artikel 9.2.3 zijn artikel 9.2.4 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 9.2.2 en 9.2.3 zijn van overeenkomstige toepassing.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 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.

9.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod als bedoeld in artikel 9.3.1 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.

9.3.3 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.

9.3.4 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.

9.3.5 Afwegingskader omgevingsvergunning

De in artikel 9.3.1 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.

9.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 9.3.1 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 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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.

11.2 Onderwerpen van stedenbouwkundige aard

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 artikel 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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.

12.2 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;
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 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Bevoegdheid

Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven (maximaal 2.00 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 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 50m² mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10.00 meter mag bedragen;
g. 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;
h. 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 de noodzaak daartoe voldoende is aangetoond;
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 m^2 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. 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 50m²;
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 0,5m² bij of aan de woning worden geplaatst;
8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

l. het laten gebruiken van een deel van de woning voor bed en breakfast, 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.

13.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 13.1 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 14 Overige regels

14.1 Van toepassingsverklaring Paraplupan 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

14.2 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 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw) .