Buitengebied, Buffer zuid

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**8**
Artikel 3	Natuur - Veengebieden en Beekdalen	8
Artikel 4	Recreatie	12
Artikel 5	Verkeer - Weg	14
Artikel 6	Leiding - NAM Leiding boven- en ondergronds	17
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	20
Artikel 8	Waterstaat - Waterbergingsgebied	24
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**26**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	29
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**30**
Artikel 13	Overgangsrecht	30
Artikel 14	Slotregel	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, Buffer zuid met identificatienummer NL.IMRO.0114.2021021-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 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 bebouwing:

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

1.7 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.8 bestaand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 bouwvlak:

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

1.13 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect, met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.14 bruto vloeroppervlakte:

op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen;

1.15 ecolodge:

een gebouw ontworpen voor het huisvesten van ecotoeristen, ten behoeve van extensieve recreatie met een beperkt aantal en sobere voorzieningen, speciaal gebouwd verenigbaar met de natuur en duurzaam ontwikkeld;

1.16 extensieve recreatie:

die vormen van openluchtrecreatie, waarbij vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd, zoals wandelen en fietsen, waarbij relatief weinig recreanten aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid en die plaatsvinden in een gebied zonder recreatievoorzieningen;

1.17 gebouw:

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

1.18 horeca-1:

een horecabedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven zoals een sportkantine;

1.19 horeca-2:

een horecabedrijf gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken zoals restaurants, bistro's, grillrooms, en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

1.20 kunstobject:

bouwwerk van artistieke aard;

1.21 kunstwerk:

bouwwerk van civieltechnische aard;

1.22 kwetsbaar object:

kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zoals deze gold op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit plan;

1.23 landschappelijke waarde:

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

1.24 natuurlijke waarden:

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

1.25 nutsvoorziening:

voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar 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;

1.26 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;

1.27 recreatief medegebruik:

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

1.28 vloerpeil:

de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;

1.29 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.30 werk:

een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur - Veengebieden en Beekdalen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Veengebieden en Beekdalen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. natuurgebieden;
b. behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
c. water;
d. extensief recreatief medegebruik, waaronder begrepen kanovaren, suppen, fietsen en wandelen;
e. groenvoorzieningen;
f. fiets-, voet-, en vlonderpaden;
g. parkeervoorzieningen voor maximaal 24 parkeerplaatsen;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - ecolodge' voor het plaatsen van ecolodges en/of aanmeren van drijvende ecolodges, met een maximum van 10 ecolodges, die tenminste een minimale onderlinge afstand tot elkaar hebben van 100 meter;
i. een kunstobject met een cultuurhistorische achtergrond van het gebied;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - uitkijktoren', voor maximaal 1 uitkijktoren;
k. twee vogelobservatiehutten;
l. een zandfilter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandfilter' inclusief de daarbij behorende filtervoorzieningen;

met bijbehorende:

m. andere bouwwerken;
n. toegangswegen en in- en uitritten;
o. sport- en speelgelegenheden;
p. beheer- en onderhoudsvoorzieningen;
q. nutsvoorzieningen, kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
b. in afwijking van het bepaalde in lid a geldt dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - ecolodge' mogen maximaal 10 (drijvende) ecolodges worden geplaatst met een maximale oppervlakte van 25 m² al dan niet voorzien van terras of vlonder met een maximale oppervlakte van 10 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter, bij drijvende ecolodges gemeten vanaf het waterpeil;
    2. binnen de bestemming twee vogelobservatiehutten gebouwd mogen worden, met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
    3. het vloerpeil van gebouwen bedraagt ten minste 17,8 meter +NAP.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel:

a. op deze gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs de openbare weg mag maximaal 110 centimeter bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde in lid a mogen erf- en terreinafscheidingen ter bescherming van kunstwerken, waaronder begrepen stuwen, gemalen, duikers en zandfilters en andere waterhuishoudkundige voorzieningen, maximaal 2 meter bedragen;
c. vlonders en voetgangersbruggen ten behoeve van een voetpad mogen worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter;
d. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden mag maximaal 3 meter bedragen en mag maximaal 150 m^2 vloeroppervlak bedragen;
e. de oppervlakte van een steiger/vlonder ten behoeve van de toegang tot een ecolodge mag maximaal 100 m^2 bedragen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - uitkijktoren' mag een uitkijktoren worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 400 m^2 en een bouwhoogte van maximaal 20 meter;
g. er mag maximaal 1 kunstobject worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 500 m^2 en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
h. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen en mag maximaal 15 m^2 vloeroppervlak bedragen.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting

Het bouwen van de in lid 3.2.1 sub a onder 1 genoemde gebouwen is slechts toelaatbaar, indien beweiding en bemesting ter plaatse van alle gronden binnen het plangebied duurzaam is beëindigd.

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 3.2.3 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg maximaal 2 meter mag bedragen.

3.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 3.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in 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. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Voorwaardelijke verplichting

De in lid 3.1 onder g en h genoemde functies zijn slechts toelaatbaar, indien beweiding en bemesting ter plaatse van alle gronden binnen het plangebied duurzaam is beëindigd.

3.5.2 Strijdig gebruik

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

a. het bebossen van gronden;
b. het gebruik van gronden en opstallen, ten behoeve van vaste standplaatsen, tijdelijke standplaatsen of seizoenstandplaatsen.

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

3.6.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
c. het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 100 m^2;
d. het aanleggen, verbreden, verdiepen, en dempen van sloten, wijken en andere wateren;
e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
f. het bebossen van gronden, met een oppervlakte van meer dan 1 hectare.

3.6.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 3.6.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;
d. strekken ten uitvoering van de vastgestelde instandhoudingsdoeleinden en beheersdoelstellingen;
e. worden uitgevoerd overeenkomstig het schetsontwerp, zoals opgenomen in Bijlage 1.

3.6.3 Combinaties

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

3.6.4 Voorwaarden

De in artikel 3.6.1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk doet aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie doet.

3.6.5 Weigering

De in artikel 3.6.1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. intensieve recreatie, in de vorm van sport- en speelgelegenheden en een (natuur)speelplek;
b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', een horeca-inrichting categorie 1 tot en met 2, waaronder begrepen een receptieruimte en informatiepunt voor de omgeving, met een bijbehorend terras;
c. parkeervoorzieningen, met een maximum aantal van 75 parkeerplaatsen en 1 busstandplaats;
d. behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
e. groenvoorzieningen;

met bijbehorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde in lid a mag ter plaatse van de aanduiding 'horeca' één gebouw worden opgericht, waarbij geldt dat:
   1. de oppervlakte niet meer dan 300 m^2 mag bedragen;
   2. de totale bruto vloeroppervlakte niet meer dan 500 m^2 mag bedragen;
   3. de bouwhoogte van het gebouw maximaal 10 meter mag bedragen, danwel ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
   4. het vloerpeil van gebouwen bedraagt ten minste 16,8 meter +NAP.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter.

4.2.3 Voorwaardelijke verplichting

Het bouwen van de in lid 4.2.1 sub b genoemde gebouwen is slechts toelaatbaar, indien beweiding en bemesting ter plaatse van alle gronden binnen het plangebied duurzaam is beëindigd.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

De in lid 4.1 onder a t/m c genoemde functies zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. beweiding en bemesting ter plaatse van alle gronden binnen het plangebied duurzaam is beëindigd;
b. minimaal 25% van het bestemmingsvlak is ingericht als water en als zodanig duurzaam in stand wordt gehouden.

4.4.2 Strijdig gebruik

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

a. het bewonen van bedrijfsgebouw

Artikel 5 Verkeer - Weg

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Weg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, fietspaden, voetpaden en straten met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
b. informatiesystemen/signaleringsborden;

met bijbehorende:

c. andere bouwwerken;
d. bermen, bermsloten en groenvoorzieningen;
e. op- en afritten;
f. parkeervoorzieningen;
g. overige kunstwerken en waterwerken;
h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

met dien verstande dat:

i. het aantal rijstroken van wegen niet mag worden vergroot indien dit een verhoging van het aantal gehinderden tot gevolg heeft, dan wel de voorkeurgrenswaarde of een hogere verkregen grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder hierdoor wordt overschreden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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 regels:

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 m² vloeroppervlak beslaan;
b. de bouwhoogte van lichtmasten, en informatiesystemen/signaleringsborden mag maximaal 6 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen gelegen mag maximaal 1 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het realiseren van reclamezuilen;
b. het veranderen van het wegprofiel, dan wel het veranderen van bestaande geluidsreducerende maatregelen waardoor de voorkeurgrenswaarde of een hogere verkregen grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder wordt overschreden.

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

5.4.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het verharden van onverharde of halfverharde wegen en paden of het veranderen van de

verharding van klinkerwegen.

5.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;
d. worden uitgevoerd overeenkomstig het schetsontwerp, zoals opgenomen in Bijlage 1.

5.4.3 Combinaties

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

5.4.4 Toetsingscriteria

Bij de afweging omtrent verlening van de vergunning wordt de landschappelijke waarde, zoals weergegeven in Bijlage 2 van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap" betrokken.

5.4.5 Voorwaarden

De in artikel 5.4.1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

5.4.6 Weigering

De in artikel 5.4.1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Bevoegdheid

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

a. voor de realisatie van bruggen, viaducten of tunnels, waarbij de volgende regels gelden;
    1. de verkeerstechnische noodzaak is aangetoond;
    2. de uitbreiding is passend binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur;
    3. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    4. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.5.2 Afweging

a. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten.

b. In de afweging omtrent toepassing van de in 5.5.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap". Deze bijlage wordt betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouw, landschap en cultuurhistorie;
d. Voorzover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
e. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 6 Leiding - NAM Leiding boven- en ondergronds

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - NAM Leiding boven- en ondergronds' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de aanleg, het gebruiken en in stand houden van een onder- of bovengronds transportleidingenstelsel van buizen en/of kabels bestemd voor de transport van vloeistoffen en/of gas, stoom, elektriciteit, signaal of anderszins ten behoeve van de oliewinning;
b. verhardingen;

met bijbehorende:

c. gebouwen en andere bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en andere bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. in geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel voor de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn;
b. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
c. andere bouwwerken mogen alleen ten dienste van de bestemming gebouwd worden;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen.

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

6.3.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
b. het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden, verdiepen, en dempen van sloten, wijken en andere wateren;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het permanent opslaan van goederen;
f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
g. het aanleggen van kabels en leidingen, anders dan ten dienste van de bestemming.

6.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 6.3.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;
d. die verband houden met de aanleg van de betreffende leiding.

6.3.3 Combinaties

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

6.3.4 Toetsingscriteria

Bij de afweging omtrent verlening van de vergunning wordt de landschappelijke waarde, zoals weergegeven in Bijlage 2 van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap" betrokken.

6.3.5 Voorwaarden

a. De in artikel 6.3.1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.
b. De in artikel 6.3.1 genoemde vergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de leiding.
c. De in artikel 6.3.1 genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder schriftelijk advies heeft uitgebracht.

6.3.6 Weigering

De in artikel 6.3.1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Bevoegdheid

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

a. voor de vergroting, verkleining of verwijdering van de dubbelbestemming Leiding - NAM Leiding boven- en ondergronds, waarbij de volgende regels 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.

6.4.2 Afwegingen

a. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in 6.4.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 2 van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap". Deze bijlage wordt betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouw, landschap en cultuurhistorie;
d. Voorzover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
e. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 Afwegingskader omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 7.2.1 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.

7.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in het 7.2.2 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.

7.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

Artikel 7.2.1 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 m^2, 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 meter;
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.

7.2.5 Herleving onderzoeksplicht

Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven zoals bedoeld in artikel 7.2.1, waaraan voorschriften zijn verbonden zoals bedoeld in artikel 7.2.3, zijn artikel 7.2.4 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 7.2.2 en 7.2.3 zijn van overeenkomstige toepassing.

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

7.3.1 Vergunningplicht 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 m^2 en dieper dan 30 centimeter;
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 over een totale oppervlakte van meer dan 1.000 m^2 en dieper dan 30 centimeter zal worden geroerd;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een totale oppervlakte van meer dan 1.000 m^2 en dieper dan 30 centimeter.

7.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod als bedoeld in artikel 7.3.1 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 centimeter;
d. bodemingrepen met een totale oppervlakte tot ten hoogste 1000 m^2;
e. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (niet-kerend woelen) tot ten hoogste 10 centimeter 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 en het bevoegd gezag heeft geoordeeld dat er geen archeologische waarden (meer) zijn te verwachten of kunnen worden geschaad.

7.3.3 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.

7.3.4 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 hectare) 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 door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en uit dit onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig waren.

7.3.5 Afwegingskader omgevingsvergunning

De in artikel 7.3.1 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 van het bevoegd gezag aan Burgemeester en wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning.

7.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 7.3.1 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.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' te wijzigen of geheel of gedeeltelijk doen vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
b. aan gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde -

Archeologie 3' toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt;

c. de oppervlaktes en/of dieptes als genoemd in artikel 'Waarde - Archeologie 4' te veranderen en/of desgewenst een extra aanduiding hiervoor op te nemen, indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 8 Waterstaat - Waterbergingsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de berging van water;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen dient de aanvrager een rapport te overleggen, zo nodig op basis van nader onderzoek, waaruit blijkt dat het bouwplan de waterbergende functie van de gronden niet (of vrijwel niet) belemmerd;
b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de waterbergende functie van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zal (of kan) worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de vergunning een verplichting verbinden tot het treffen van (tijdelijke dan wel permanente) technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) voldoende waterbergend vermogen blijft behouden;
c. de onder a bedoelde vergunning kan slechts worden verleend, indien schriftelijk advies is ingewonnen bij het Waterschap.

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

8.3.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het wijzigen van het waterpeil anders dan ten behoeve van de peilbeheersing ten gunste van het Bargerveen en/of het aanleggen van drainage;
b. het graven en/of dempen van sloten;
c. het bebossen van gronden;
d. het realiseren van een terrein voor boomteelt of fruitteelt.

8.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 8.3.1 onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;
d. worden uitgevoerd overeenkomstig het schetsontwerp zoals opgenomen in Bijlage 1

8.3.3 Combinaties

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

8.3.4 Voorwaarden

De in artikel 8.3.1 onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk doet aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie doet.

8.3.5 Weigering

a. De in artikel 8.3.1 onder a bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.
b. De in artikel 8.3.1 onder a bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer blijkt dat uitvoeren van het werk van negatieve invloed is op de waterberging.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken, in strijd met de in de Bijlage 1 aangegeven maatregelen ten behoeve van de inrichting van het plangebied.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 veiligheidszone - leiding

In afwijking van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemmingen, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn uitgesloten.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Bevoegdheid

Indien niet op grond van andere bepalingen in deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders 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 op het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer, openbaar vervoer of het wegverkeer, kunstobjecten en wat betreft omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
    1. de goothoogte van een gebouw maximaal 3 meter mag bedragen;
    2. de oppervlakte van een gebouw maximaal 50 m^2 mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10 meter mag bedragen;
c. het oprichten van veiligheidsfakkels ten behoeve van de gaswinning met een bouwhoogte van maximaal 30 meter en een hekwerk met een bouwhoogte van maximaal 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 meter bedraagt;
e. het toestaan van in geringe mate, doch maximaal 5 meter afwijken van een bestemmingsgrens, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
f. 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 meter;
g. het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van maximaal 25 meter met dien verstande dat als het gaat om antennes naar het oordeel van burgemeester en wethouders de noodzaak daartoe voldoende is aangetoond.

12.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 12.1 genoemde afwijkingen zijn beperkt tot die gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en van 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, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Lid 13.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

13.2 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 lid 13.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het lid 13.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Lid 13.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

14.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Buffer zuid.