Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen)

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**10**
Artikel 3	Wonen - Gestapeld	10
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**12**
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 5	Algemene bouwregels	13
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	15
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 10	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**20**
Artikel 11	Overgangsrecht	20
Artikel 12	Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen)' met identificatienummer NL.IMRO.0114.2021001-0002 van de gemeente Emmen.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteit

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 Ander(e) werk(en)

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.11 Archeologische verwachting

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

1.12 Archeologisch waardevol gebied

een door het rijk aangewezen gebied en of element (AMK) waarvan geconstateerd is dat zich in en of op de bodem, met het oog op de bewoningsgeschiedenis, beschermingswaardige en door mensen gemaakte voorwerpen en of sporen van de vroegere samenlevingen bevinden.

1.13 Begane grond

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

1.14 Bebouwing

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

1.15 Bebouwingsgrens

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

1.16 Beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

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 Bodemingreep

werken of werkzaamheden die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige (archeologische) bodemarchief.

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 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren en of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de onderbouw en zolder.

1.26 Bouwperceel

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

1.27 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.28 Bouwvlak

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

1.29 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.

1.30 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.31 Ecologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door een samenhangend geheel van onderling elkaar beïnvloedende mensen, planten, dieren en omgeving.

1.32 Erf

het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel.

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 Garage

overdekte stalling voor een of meer auto's.

1.35 Gebouw

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

1.36 Geometrische plaatsbepaling

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

1.37 Gevel

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

1.38 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.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 Nutsvoorzieningen

voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, telecommunicatie, alarmeringssystemen, 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 Overige 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 Verbouw en nieuwbouw

a. onder verbouwen wordt hier verstaan het bouwkundig veranderen van (een deel) van het gebouw en/of (een van) de daartoe behorende gevels;
b. onder nieuwbouw wordt hier verstaan het geheel of nagenoeg geheel vernieuwen van een gebouw, waarbij de situering, bouwhoogte en bouwmassa geheel of nagenoeg geheel overeenkomen met het gesloopte gebouw; de bouw van een bijbehorend bouwwerk bij een woning of de uitbreiding van een bestaande geluidsgevoelige functie conform de in de daar voorkomende bestemming(en) voorgeschreven bebouwingsregeling.

1.48 Voorgevel

gevel aan de voorzijde van een (hoofd)gebouw.

1.49 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.50 Wonen gestapeld

wonen in een woongebouw, met meerdere zelfstandige wooneenheden/woningen.

1.51 Woning

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

1.52 Wooneenheid

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

1.53 Woongebouw

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

2.2 De bebouwing op de verbeelding

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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 Wonen - Gestapeld

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woongebouw;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuin en erven;

met bijbehorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een woongebouw worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
d. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een gebouw maximaal de aangegeven hoogte bedragen;
f. het hoofdgebouw dient te worden afgerond met een plat dak;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - terugliggende bouwlaag' wordt de bovenste bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevel, met minimaal 1,5 meter teruggelegd.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woongebouw mag maximaal 90 m² bedragen;
b. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter, danwel de bestaande bouwhoogte, bedragen.

3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de gevellijn maximaal 1 meter en achter de gevellijn maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat:

1. bebouwing de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter;
2. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
3. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter uit steken.

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 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergeschikte bouwdelen

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel de maximale bouwhoogte niet meer dan maximaal 1 meter wordt overschreden.
b. Vlaggenmasten en antennemasten, voorzover deze direct ten dienste staan van -en onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de toegestane maximale bouwhoogte met maximaal 1,5 meter overschrijden.
c. Dakopbouwen, noodtrappen, luchtbehandeling- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter ten opzichte van de bouwhoogte van een gebouw, en mogen geen groter oppervlakte beslaan dan 15% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 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;
e. het gebruik van gronden voor het houden van evenementen.

6.2 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;
e. van gebouwen voor bed & breakfast;
f. van gebouwen voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Geluidszone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding Geluidzone - industrie zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op geluidsgevoelige bestemmingen.

7.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding Geluidszone - industrie geldt voor het bouwen van gebouwen de volgende regel:

a. een op grond van de basisbestemming toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig object, mag niet worden gebouwd;
b. verbouw en nieuwbouw van bestaande gebouwen is toegestaan mits de bestaande oppervlakte van het gebouw, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat de bouw van een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig object, of de uitbreiding daarvan, is toegestaan indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van het gebouw niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde.

7.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

7.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

a. de gebiedsaanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat;
b. de gebiedsaanduiding wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'Geluidszone - industrie' opgeheven wordt indien de bron van de geluidszone is opgehouden te bestaan.
c. de aanduiding te wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat;
d. de aanduiding te verwijderen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'Geluidszone - industrie' opgeheven wordt indien de bron van de geluidszone is opgehouden te bestaan.

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om het bestemmingsplan te wijzigen dient 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 te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de wijziging niet plaatsvinden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 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. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 3 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en 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 meter bedraagt;
d. de regels voor 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 bouwhoogte van een gebouw maximaal 3 meter mag bedragen;
    2. de oppervlakte van een gebouw maximaal 50 m² mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10 meter mag bedragen;
e. de regels voor het overschrijden van de gevellijn door:
    1. erkers en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken tot maximaal 100% van de breedte van de oorspronkelijke gevelbreedte, diepte aan voorzijde maximaal 1 m gemeten vanaf oorspronkelijke voorgevel;
    2. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
f. het toestaan van erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg met een maximaal bouwhoogte tot 1,5 meter;
g. 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 50 m² mag gebruikt worden voor het aan huis verbonden activiteiten;
    6. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep en bedrijf;
    7. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
    8. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op het moment dat dit noodzakelijk is vanwege de bestaande parkeerdruk in de omgeving.

8.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 8.1 genoemde afwijkingen zijn beperkt tot die gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om af te wijken van het bestemmingsplan worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door:

a. het verschuiven van de bestemmingsgrenzen tot maximaal 5 meter waarbij de grond wordt bestemd voor dezelfde doeleinden als waarvoor de grond is bestemd waaraan deze wordt toegevoegd;
b. het verruimen van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken tot maximaal 5 procent van het bouwvlak waarbij de verruiming uitsluitend mag plaatsvinden binnen de bestemming waarop het bouwvlak betrekking heeft;
c. het verschuiven van de binnen het plangebied geprojecteerde aansluitpunten van wegen waarbij de verschuiving niet meer mag bedragen dan 5 meter en de grond wordt bestemd voor dezelfde doeleinden als waarvoor de grond is bestemd waaraan deze wordt toegevoegd.

9.2 Afweging

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

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeerregeling gebruik

Gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt ten behoeve van het veranderen en/of wijzigen van het gebruik van bouwwerken waardoor op het bijbehorende bouwperceel of in de directe omgeving niet in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losplaatsen kan worden voorzien.

10.1.1 Afwijken van het gebruik

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

10.2 Parkeerregeling bouwen

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

10.3 Relatiebepaling parapluplan standplaatsen

Het bestemmingsplan 'Parapluplan Standplaatsen' (vastgesteld op 31 mei 2018) is van toepassing op dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen).