Emmen Centrum, omgeving Klokkenslag Wilhelminastraat

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**

Hoofdstuk 2 Beleid **10**

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **11**

Hoofdstuk 4 Onderzoeken **12**

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels en verbeelding **13**

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **22**

Regels **23**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **24**
Artikel 1 Begrippen 24
Artikel 2 Wijze van meten 30

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **31**
Artikel 3 Cultuur en Ontspanning 31
Artikel 4 Gemengd 33
Artikel 5 Groen 36
Artikel 6 Maatschappelijk 38
Artikel 7 Maatschappelijk - Zorginstelling 40
Artikel 8 Verkeer 42
Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied 43
Artikel 10 Wonen - Aaneengebouwd 44
Artikel 11 Wonen - Gestapeld 47
Artikel 12 Wonen - Twee aaneen 49
Artikel 13 Waarde - Archeologie 2 52
Artikel 14 Waarde - Archeologie 3 55

Hoofdstuk 3 Algemene regels **58**
Artikel 15 Anti-dubbeltelregeling 58
Artikel 16 Algemene bouwregels 59
Artikel 17 Algemene gebruiksregels 60
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels 61
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels 63
Artikel 20 Overige regels 65

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels **66**
Artikel 21 Overgangsrecht 66
Artikel 22 Slotregel 67

Bijlagen **69**
Bijlage 1 Naam 70

Besluit **71**

Vaststellingsbesluit **73**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot beheersverordening

Voor het in onderstaande paragraaf 1.2 aangegeven gebied in het centrum van Emmen geldt het bestemmingsplan 'Emmen Centrum, uitbreidingsplan in onderdelen', dat is vastgesteld op 29 januari 1962. De gemeente Emmen wil, met de nieuwe Omgevingswet in het verschiet, voor dit gebied een actuele juridisch-planologische regeling hebben die onderdeel wordt van het Omgevingsplan van de gemeente Emmen. De regeling wordt vormgegeven als beheersverordening.

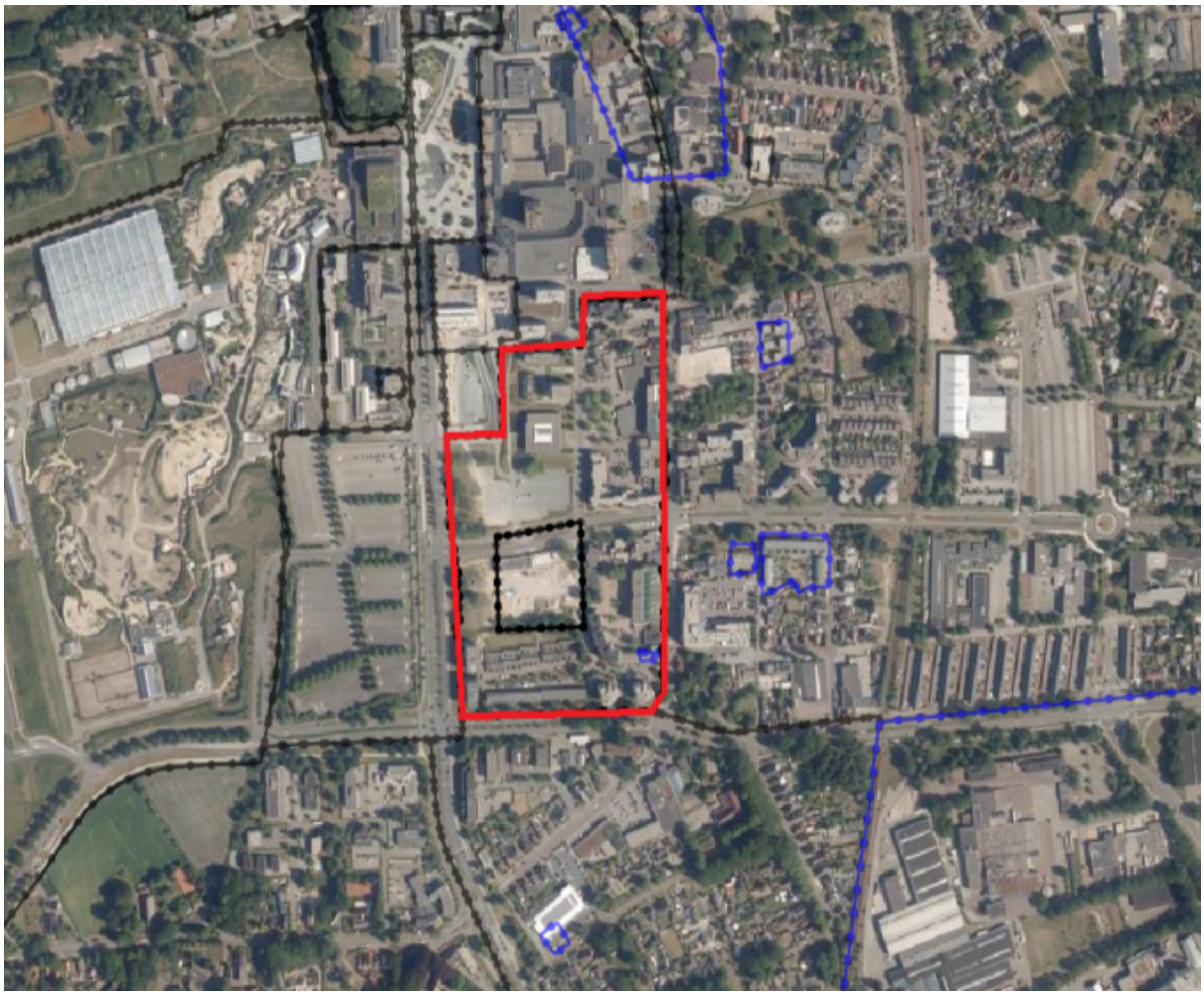
Het instrument beheersverordening is bedoeld voor gebieden waarin nieuwe ontwikkelingen niet worden verwacht en legt de bestaande situatie (gebouwen en functies) vast. Nieuwe plannen en initiatieven die niet passen in de beheersverordening zijn echter mogelijk. Er kan een omgevingsvergunning in afwijking van de beheersverordening worden verleend mits de aanvraag past in het gemeentelijk beleid.

Met deze beheersverordening wordt de huidige planologisch-juridische regeling, dan wel het bestaande gebruik (opnieuw) vastgelegd. De beheersverordening voorziet in een adequaat en actueel ruimtelijk- en juridisch kader.

1.2 Ligging gebied beheersverordening

De beheersverordening omvat het gehele gebied binnen het huidige bestemmingsplan 'Emmen Centrum, uitbreidingsplan in onderdelen', inclusief het hierbinnen gelegen vierkante gebied, te weten het bestemmingsplan 'Emmen, Centrum Heldenhof'.

Het gebied van de beheersverordening is gelegen in het zuidelijke deel van de binnenstad van Emmen. Het gebied wordt in het noorden begrenst door winkelcentrum De Weiert en het Willinkplein. Aan de westzijde grenst het gebied direct aan de belangrijkste structuurdrager: de Hondsrugweg. Ten oosten grenst het gebied aan Emmen, Centrum-Oost. Ten zuiden grenst het gebied aan Het Hoge Loo.



Figuur 1.1: Ligging van het gebied van de beheersverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

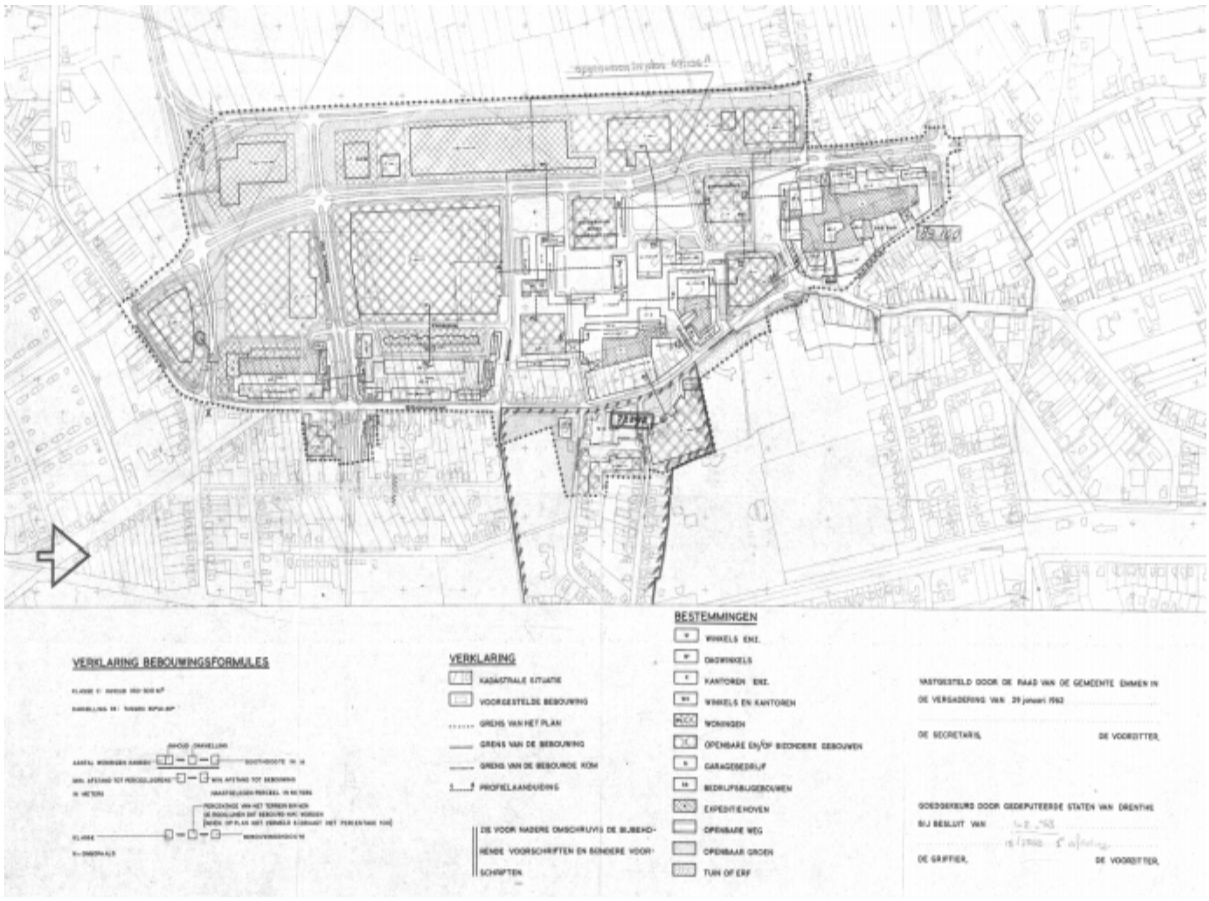
1.3 Huidige planologische regelingen

De huidige twee bestemmingsplannen betreffen het bestemmingsplan 'Emmen Centrum,

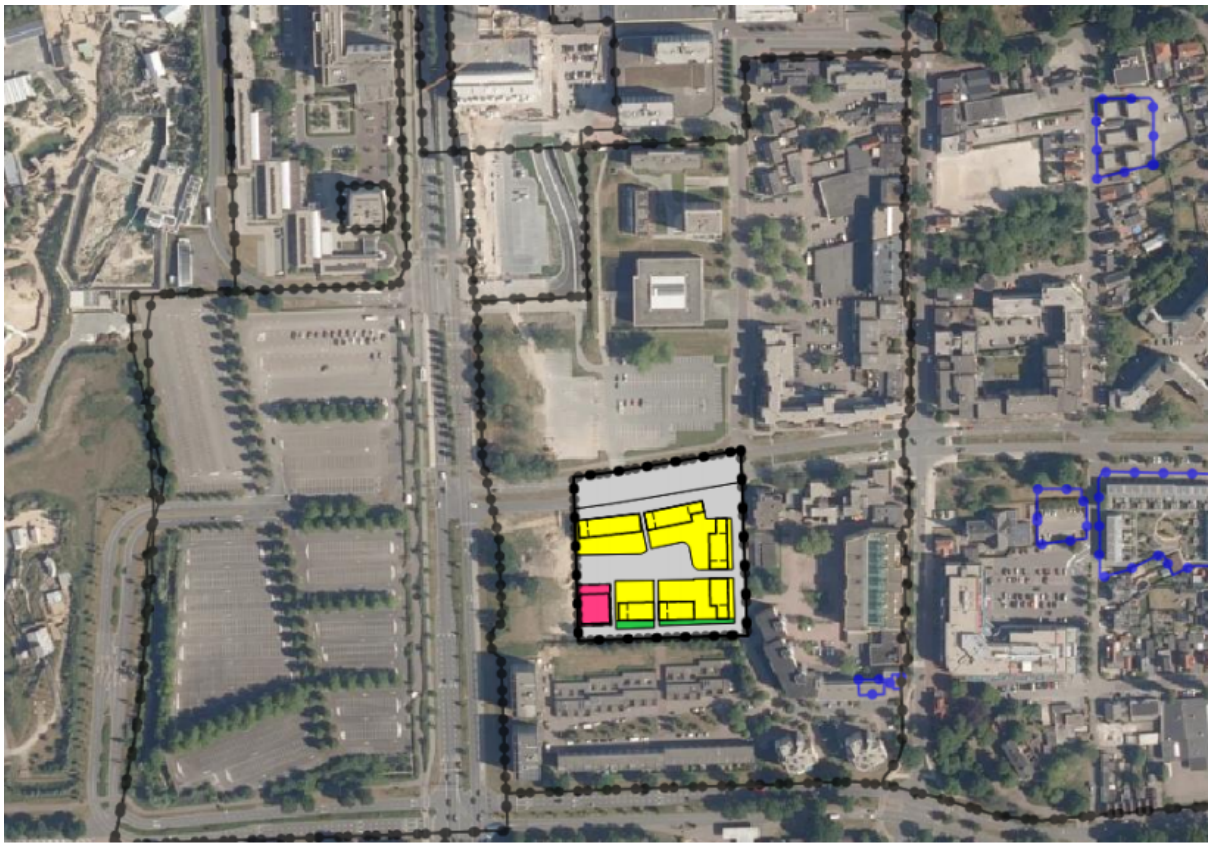
uitbreidingsplan in onderdelen' en het bestemmingsplan 'Emmen, Centrum Heldenhof'. Beide plannen worden hieronder weergegeven. Voorts zijn er twee paraplubestemmingsplannen van kracht, betreffende het 'Parapluplan Parkeernormen gemeente Emmen' (vastgesteld op 26 april 2018) en het 'Parapluplan Standplaatsen' (vastgesteld op 31 mei 2018). De regeling van deze plannen wordt meegenomen in de beheersverordening.

Voor het pand Wilhelminastraat 110 is op 24 april 2014 een omgevingsvergunning afgegeven voor de verbouw van een winkelpand op de begane grond tot 4 woonstudio's. Hiermee was sprake van een afwijking van de bestemde situatie (wonen in plaats van detailhandel). In de voorliggende beheersverordening is deze situatie planologisch vastgelegd.

In deze beheersverordening wordt het bestaande gebruik vastgelegd, waarbij waar mogelijk de bestaande regeling wordt overgenomen.



Figuur 1.2: Weergave bestemmingsplan 'Emmen Centrum, uitbreidingsplan in onderdelen' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Figuur 1.3: Weergave bestemmingsplan 'Emmen, Centrum Heldenhof' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Opzet beheersverordening

De beheersverordening bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met bestemming dan wel een aanduiding. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het gebied van de beheersverordening geregeld. Tot slot wordt in de toelichting een verantwoording gegeven van de in de verordening gemaakte keuzes.

1.5 Verrichte onderzoek

Omdat in deze verordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn er geen onderzoeken uitgevoerd. Dit is nader gemotiveerd in Hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 2 Beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het gebied van de beheersverordening. Op rijks- en provinciaal niveau zijn dit onder andere de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), de Provinciale Omgevingsvisie Drenthe en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV). Deze beleidsnota's geven geen specifieke uitgangspunten voor het gebied. Ook is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing, omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op gemeentelijk niveau zijn de volgende beleidsnota's van belang:

- Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef;
- Woonvisie 2018-2023;
- Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP);
- Integrale parkeersvisie gemeente Emmen;
- Welstandsnota 2016;
- Archeologiebeleid en archeologische beleidsadvieskaart;
- Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen;
- Beleidsnota externe veiligheid;
- Beleidsregel Bodemkwaliteit;
- Gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan.

De gemeentelijke beleidsnota's geven voor het gebied van de verordening geen ontwikkelingen aan die voor de beheersverordening van belang zijn. Net als op rijks- en provinciaal niveau wordt gestreefd naar voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau. Echter, wanneer nieuwe plannen en initiatieven aan de orde zijn en deze passen binnen het gestelde in de gemeentelijke beleidsnota's, kan met een omgevingsvergunning in afwijking van de beheersverordening medewerking worden verleend.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Het vigerende pln is sterk verouderd en dateert van 1962. Het hebben van een actueel planologische regeling is van belang. De gemeente wil, met de nieuwe Omgevingswet in het verschiet, voor dit gebied een actuele juridisch-planologische regeling hebben die onderdeel wordt van het omgevingsplan van de gemeente Emmen. De regelingwordt vormgegeven als beheersverordening.

Het instrument beheersverordening is bedoeld voor gebieden waarin nieuwe ontwikkelingen niet worden verwacht en legt de bestaande situatie (gebouwen en functies) vast. Er is sprake van een gebied met een lage ruimtelijke dynamiek, waarin nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Nieuwe plannen en initiatieven die niet passen in de beheersverordening zijn echter mogelijk. Er kan een omgevingsvergunning in afwijking van de beheersverordening worden verleend, mits de aanvraag past in het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

Deze beheersverordening is conserverend van aard. Voor zover het ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, gaat het om ontwikkelingen die ook al in de vigerende bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen zijn geregeld. Voor zover in de toekomst wel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zal daarvoor een afzonderlijke plan- of omgevingsvergunningprocedure worden opgestart (inclusief onderzoeksverplichtingen). Gelet op het conserverend karakter van deze beheersverordening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de uitvoering ervan leidt tot nadelige milieugevolgen. Onderzoek op dit punt kan dan ook achterwege blijven.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels en verbeelding

5.1 Algemeen

De beheersverordening bestaat uit de toelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van de beheersverordening. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De toelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het doel van deze beheersverordening, met de nieuwe Omgevingswet in het verschiet, is om voor dit gebied een actuele juridisch-planologische regeling te hebben die onderdeel wordt van het Omgevingsplan van de gemeente Emmen.

Tevens dient de beheersverordening rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker.

Met de indeling van de beheersverordening zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op landelijk geldende standaarden, onder meer Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. De ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

Alle gronden die binnen het gebied van de beheersverordening vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. De schaal van de verbeelding kan met behulp van de computer door de gebruiker naar keuze worden ingesteld.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische- en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Gebruiksregels

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

Bouwregels

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen. Met deze bouwregels worden de bouwmogelijkheden gereguleerd. Uitgangspunt bij het bouwen van hoofdgebouwen is dat hoofdgebouwen altijd binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels van deze hoofdgebouwen in de gevellijn. Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Verder

worden in de bouwregels onder anderen regels ten aanzien maximale bebouwing, bouwhoogtes, dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in de beheersverordening flexibiliteitbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in de beheersverordening kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.

In de beheersverordening diverse flexibiliteitregelingen opgenomen, deze zijn:

- Afwijken van de bouwregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Nadere eisen;
- Algemene afwijkingsregels.

De afwijkingen van de bouw- of gebruiksregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Door het inwerkingtreden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verschillende vergunningen en besluiten, zoals de milieuvergunning, de omgevingsvergunning, afwijkingen van de beheersverordening en de kapvergunning gebundeld in een integrale omgevingsvergunning. Toestemming van burgemeester en wethouders voor een afwijking van de bouw- of gebruiksregels kan zodoende worden verkregen door het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Met de nadere eisen kunnen ondergeschikte zaken aan gebouwen worden aangepast. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen.

Bij toepassing van een afwijking en/of nadere eisen wordt het beoordelingskader gehanteerd zoals in de onderstaande tabel is weergegeven. Deze lijst geeft de afwegingscriteria aan die meegewogen moeten worden bij de afweging of een omgevingsvergunning wordt verleend en/of het toepassen van de nadere eisen. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het gebied van de beheersverordening gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden. De beheersverordening biedt mogelijkheden voor het afwijken van de nadere eisen, de uitvoering van deze flexibiliteitsbepalingen zal plaatsvinden via de omgevingsvergunning.

Bij toepassing van een afwijking en/ of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:
1. Woonsituatie:
Ten aanzien van de woonsituatie dient rekening gehouden te worden met het in stand houden en/ of garanderen van een goede woonsituatie, hierbij dient gelet te worden op: i. de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte; ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen; iii. de lichttoetreding/bezonning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden; iv. het uitzicht; v. de aanwezigheid van voldoende privacy.
2. Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:
i. een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (landschappelijke inpassing);
ii. de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
iii. gevelbeelden;
iv. de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
v. de hoogtedifferentiatie;
vi. de situering van gebouwen op het perceel;
vii. de geleding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter² bedraagt.

3. Culthuurhistorie

i. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;

4. Verkeersveiligheid

Ten waarborging van verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met:
i. verkeersaantrekkende werking, toename van de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte;
ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
iii. benodigde uitzichthoeken van wegen;
iv. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
v. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
vi. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

5. Sociale veiligheid

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is dient rekening gehouden te worden:
i. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
ii. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

6. Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:
i. aanwezigheid van kwetsbare objecten;
ii. de aanwezigheid en routering van vluchtwegen;
iii. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

7. Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met:
i. de mate van hinder voor de omliggende functies;
ii. de gevolgen voor de externe veiligheid;
iii. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
iv. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
v. de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
vi. de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit;
vii. de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

8. Gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen

Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken is het niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

Figuur 5.1: Beoordelingscriteria afwijkingen en nader eisen

Opzet regels

De regels van deze beheersverordening zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs - en slotregels.

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Artikel 1 Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.
Met uitzondering van het eerste begrip (beheersverordening) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in deze beheersverordening gebruik is gemaakt.

Artikel 2 Wijze van meten

De regels over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Cultuur en Ontspanning

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor een museum informatie centrum en expositieruimte. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt. Voor ondergrondse gebouwen geldt de bestaande afmetingen. Eveneens zijn bouwregels ten behoeve van andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) gegeven in de regels.

Het gebruik van de bovengrondse bebouwing en voorzieningen die het gebruik van de ondergrondse bebouwing en voorzieningen belemmeren is niet toegestaan.

Artikel 4 Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer berstemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca categorie 1 en categorie 2, kantoren, maatschappelijke

voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening. Wonen is uitsluitend op de verdieping(en) toegestaan, niet op de begane grond (eeste bouwlaag). Daarbij komt dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht, waarbij de bestaande bouw- en goothoogte wordt gehanteerd. Eveneens zijn bouwregels ten behoeve van andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) gegeven in de regels. Supermarkten zijn verboden binnen deze bestemming.

In een aantal gevallen kan worden afgeweken van bouw- en gebruiksregels.

Artikel 5 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen(voorzieningen) en water. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan. Er zijn bouwregels ten behoeve van andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) gegeven in de regels.

Buitenopslag en parkeren in openbaar gebied is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Artikel 6 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht, waarbij de bestaande bouw- en goothoogte wordt gehanteerd. Eveneens zijn bouwregels ten behoeve van bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) gegeven in de regels.

Artikel 7 Maatschappelijk - Zorginstelling

De voor 'Maatschappelijk-Zorginstelling' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wooninstelling, hospice, verpleeghuis, beschermd wonen. Ook is detailhandel, zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening op de begane grond toegestaan. De funxtie horeca is ook toegestaan, zij het dat deze functie niet zelfstandig, maar slechts ten dienste van de bestemming mag zijn. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht, waarbij de bestaande bouw- en goothoogte wordt gehanteerd. Eveneens zijn bouwregels ten behoeve van andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) gegeven in de regels.

Artikel 8 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, fietspaden met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer. Gebouwen zijn niet toegestaan. Er zijn bouwregels ten behoeve van andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) gegeven in de regels. Onder meer het veranderen van het profiel, dan wel het veranderen van bestaande geluidsreducerende maatregelen waardoor de voorkeursgrenswaarde of een hogere verkregen grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder wordt overschreden is verboden.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende percelen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Er zijn bouwregels ten behoeve van andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) gegeven in de regels.

Artikel 10 Wonen - Aaneengebouwd

De voor 'Wonen-Aaneengebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor aaneengebouwde woningen. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht, waarbij het bestaande aantal woningen wordt gehanteerd. Eveneens zijn bouwregels ten behoeve van bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) gegeven in de regels. Het gebruik van een vrijstaande bijvbehorende bouwwerk als

zelfstandige woning is verboden.

Artikel 11 Wonen - Gestapeld

De voor 'Wonen-Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor appartementsgebouwen, flatgebouwen, woningen. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht, waarbij het bestaande aantal woningen wordt gehanteerd. Eveneens zijn bouwregels andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) gegeven in de regels. Het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning is verboden.

Artikel 12 Wonen - Twee aaneen

De voor 'Wonen-Twee aaneen' aangewezen grond zijn bestemd voor twee-onder-een-kapwoningen. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht, waarbij het bestaande aantal woningen wordt gehanteerd. Eveneens zijn bouwregels andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) gegeven in de regels. Het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning is verboden.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen worden opgenomen als meerdere functies onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. In feite betreft het hier twee (of meer) afzonderlijke bestemmingen voor één (deel van een) gebied. Daar waar een dubbelbestemming is gelegen, geldt zowel de regl van de betreffende (hoofd)bestemming als de regel zoals gesteld in de dubbelbestemming. Aan een dubbelbestemming bestaat behoefte, wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functie/gebruiksdoelen die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet of onvoldoende met een bestemming kunnen worden gewaarborgd.

Dubbelbestemmingen hebben voorrang op de hoofdbestemmingen. Dit betekent dat regels van bestemmingen alleen van toepassing zijn als deze niet strijdig zijn met de regels die horen bij dubbelbestemmingen. Door deze dubbelbestemmingen worden afwegingen opgelegd aan onderliggende (hoofd)bestemmingen. In de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming worden niet alle doeleinden opnieuw genoemd maar alleen die waarvoor de dubbelbestemming is opgenomen.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde-Archeolgie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor terreinen van hoge archeologische waarden en bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden, met dien verstande dat de bescherming niet geldt voor het gebied dat is gelegen binnen de dubbelbestemmingen 'Leiding-Gas' en 'Leiding-NAM leiding (boven- en ondergronds)'.

Er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, tenzij de oppervlakte kleiner is dan 100 m^2. Indien de oppervlakte wordt overschreden, geldt een vergunnings- en onderzoeksplicht. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlskte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, is wel toegestaan.

Wat betreft het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden geldt een verbod voor drainage, bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm, de aanleg van leidingen dieper dan 30 cm en het planten of rooien van beplanting/bomen dieper dan 30 cm. deze activiteiten zijn vergunningplichtig. De aanvrager van een omgevingsvergunning legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld.

Het verbod is in geval van een aantal werkzaamheden niet van toepassing, waaronder in

ieder geval werlen en/of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde-Archeolgie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor terreinen van middelhoge of hoge archeologische waarden en bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden, met dien verstande dat de bescherming niet geldt voor het gebied dat is gelegen binnen de dubbelbestemmingen 'Leiding-Gas' en 'Leiding-NAM leiding (boven- en ondergronds)'.

Er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, tenzij de oppervlakte kleiner is dan 1.000 m^2. Indien de oppervlakte wordt overschreden, geldt een vergunnings- en onderzoeksplicht. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlskte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, is wel toegestaan.

Wat betreft het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden geldt een verbod voor drainage, bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m^2 en dieper dan 30 cm, de aanleg van leidingen dieper dan 30 cm en het planten of rooien van beplanting/bomen dieper dan 30 cm. deze activiteiten zijn vergunningplichtig. De aanvrager van een omgevingsvergunning legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld.

Het verbod is in geval van een aantal werkzaamheden niet van toepassing, waaronder in ieder geval werlen en/of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

Artikel 15 Anti-dubbeltelregeling

Mert dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan de beheersverordening beoogt. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaren in maatvoering verschillen en wisselen. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerder bouwplan. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Artikel 16 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De gernoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in het artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het verboden gebruik op onbebouwd terrein en voor het verboden gebruik van gebouwen.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

Aan de hiervoor genoemde basisbestemmingen zijn aanduidingen toegevoegd aan de hiervoor genoemde basisbestemmingen. Deze aanduidingen zijn vanuit het milieu- of waterbeleid een extra aanduiding aan gronden gegeven. Deze aanduidingen werken naast de onderliggende enkelbestemmingen door op de gronden die zijn aangeduid. De aanduidingen zijn opgenomen ter bescherming van functies die niet direct zichtbaar zijn in

het gebied, maar wel van invloed zijn op de inrichting van de omgeving.

Geluidzone-Industrie

Over het plangebied is een geluidzone gelegen afkomstig van het bedrijventerrein Werkas Emmen (Bargermeer). De geluidzone is bedoeld om te voorkomen dat binnen de zone van het terrein nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt gerealiseerd of dat bestaande geluidgevoelige bebouwing wordt uitgebreid en er daardoor een te hoge geluidbelasting optreedt. Voor eventuele realisatie van nieuwe geluidgevoelige bebouwing en/of uitbreidingen van bestaande geluidgevoelige bebouwing zal vooraf eerst bekeken moeten worden of realisatie of uitbreiding mogelijk passend binnen de gestelde geluidswaarden dan wel of het mogelijk is om een hogere waarde geluid vast te stellen.

Milieuzone-Grondwaterbeschermingsgebied

Deze aanduiding is vanuit het milieu- of waterbeleid opgenomen. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het berhoud en herstel van de drinkwatervoorziening waaronder begrepen de winning en de bewerking van drinkwater met daarbij behorernde bebouwing en erven. Ten behoeve van de bescherming van het grondwater zijn voorwaarden opgesteld ten behoeve van het uitvoeren van werken en werkzaamheden waartoe een omgevingsvergunning moet worden verleend.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsregels de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor het tot 10% vergroten van de bouwmogelijkheden voor goot- en nokhoogte en het overschrijden van de bouwgrenzen.

De omgevingsvergunningen mogen alleen worden gebruikt indien niet op grond van een andere regel in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet twee keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde regels of dat regels die extra bouwmogelijkheden geven, niet cumulatief worden gebruikt.

Artikel 20 Overige regels

In dit artikel worden de regels uit het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen gemeente Emmen' en 'Parapluplan Emmen Standplaatsen' van toepassing verklaard op deze beheersverordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht, xzoals beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Het laatste artikel betreft de slotregel. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van de beheersverordening kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van de beheersverordening worden aangehaald als regels van de beheersverordening 'Emmen Centrum, omgeving Klokkenslag Wilhelminastraat'.

5.4 Handhaving

In deze beheersverordening heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van de beheersverordening voor gemeente als publiek beter toepasbaar geworden. Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de regels van de beheersverordening niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen en beheersverordeningen zijn immers bindend voor overheid en publiek ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.

Het college van de gemeente Emmen heeft het beleidsplan Vergunningverlening Toezicht en Handhaving (VTH) vastgesteld. Dit beleidsplan VTH beschrijft de visie en ambitie op het terrein van de gemeentelijke VTH-taken, waaronder ook valt het toepassen en naleven van de regels in de bestemmingsplannen en de beheersverordeningen. Daarnaast geeft het beleidsplan VTH invulling aan de wettelijke plicht om vastgesteld VTH-beleid te hebben.

Voor wat betreft handhaving kan de gemeente onmogelijk continu alles controleren. De gemeente vertrouwt erop dat inwoners en bedrijven de regels naleven en zij er alles aan doen om risico's en nadelige effecten voor de maatschappij te voorkomen. Risico's bepalen de inzet van de beschikbare capaciteit. Op basis van kennis en ervaring is vastgesteld welke bedrijfscategorieën en activiteiten het grootste risico vormen voor fysieke veiligheid, leefbaarheid, volksgezondheid, milieu en imago.

Deze uitgangspunten zijn gebruikt bij het opstellen van deze beheersverordening en worden ook toegepast bij de naleving van de regels van de beheersverordening.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Met onderhavige beheersverordening worden geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt en kostenverhaal niet aan de orde is. De beheersverordening leidt daarom ook niet tot kosten en kan dus als economisch uitvoerbaar worden geacht. Het is daarom niet noodzakelijk om een exploitatieplan of een overeenkomst over kostenverhaal op te stellen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met deze beheersverordening wordt de huidige planologisch-juridische regeling, dan wel het bestaande gebruik (opnieuw) vastgelegd. Vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening was niet nodig.

De beheersverordening'Emmen Centrum, omgeving Klokkenslag Wilhelminastraat' is als ontwerp ter inzage gelegd gedurende 6 weken vanaf 8 juni 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingekomen dat heeft geleid tot aanpassing van de beheersverordening conform raadsbesluit.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 beheersverordening:

de beheersverordening Emmen Centrum, omgeving Klokkenslag Wilhelminastraat met identificatienummer NL.IMRO.0114.2021003-B701 van de gemeente Emmen;

1.2 aan huisgebonden 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;

1.3 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 achtererf:

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

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 achtergevel:

gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

1.8 ander(e) bouwerk(en):

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 archeologische verwachting:

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

1.10 archeologische waarde:

vastgestelde archeologische waarde zoals weergegeven op de Archeologische Beleidskaart;

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/ of andere bouwwerken;

1.12 bebouwingsgrens:

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

1.13 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;

1.14 bedrijf:

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

1.15 begane grond:

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

1.16 beschermd wonen:

een aan een zorginstellingen gelieerde vorm van zelfstandig wonen;

1.17 bestaand:

bestaand ten tijde van het moment van vaststelling van de beheersverordening;

1.18 bestaande bebouwing:

bebouwing aanwezig op het moment van vaststelling van de beheersverordening;

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. Hieronder valt onder andere ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, waaronder ook worden verstaan bodemingrepen ten gevolge van sloop en het bouwrijp maken van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren. Eveneens valt hieronder graafwerkzaamheden voortvloeiend uit metaaldetectie anders dan behorend bij een gecertificeerd onderzoek;

1.23 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of 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 andere bouwwerken zijn toegelaten;

1.28 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;

1.29 cultuur en ontspanning - (museum) informatiecentrum:

bebouwing, ingericht en gebruikt ten behoeve van culturele, educatieve-, onderwijs- of recreatieve doeleinden. Het (museum) informatiecentrum kan gebruikt worden voor exposities, tentoonstellingen, onderwijs-en wijkbijeenkomsten en door de historisch,- archeologisch- en erfgoedverengingen;

1.30 cultuurhistorische waarde:

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;

1.31 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;

1.32 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 internetcafé;

1.33 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 de beheersverordening deze inrichting niet verbiedt;

1.34 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;

1.35 garage:

overdekte stalling voor een of meer auto's;

1.36 gebouw:

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

1.37 geluidwerende voorzieningen:

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

1.38 gemengde doeleinden:

een combinatie van minimaal twee gelijkwaardige functies, zoals in deze beheersverordening opgenomen hoofdgroepen van bestemmingen;

1.39 gevel:

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

1.40 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;

1.41 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;

1.42 horecabedrijf:

een bedrijf, inrichting waar bedrijfsmatig dranken en/ of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en /of waarin berijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.43 horeca categorie 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;

1.44 horeca categorie 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;

1.45 kampeermiddel:

een onderkomen, voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;

1.46 kantoor:

beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte(n) die door hun indeling en aard bestemd zijn om overwegend gebruikt te worden voor het verrichten van administratieve werkzaamheden en dienstverlening;

1.47 luifel:

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

1.48 maatschappelijke dienstverlening:

het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

1.49 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinder/ ouderenopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, openbare dienstverlening, culturele voorzieningen, verenigingsleven, nutsvoorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.50 normaal onderhoud en beheer:

het onderhoud en beheer dat, gelet op de functie, regelmatig nodig is voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken;

1.51 nutsvoorzieningen/ of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, 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;

1.52 onderkomen(s):

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, caravans en tenten;

1.53 overkapping:

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

1.54 overstek:

bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel;

1.55 perceelsgrens:

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

1.56 straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate vansamenhang 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;

1.57 voorgevel:

gevel aan de voorzijde van een (hoofd)gebouw;

1.58 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is geplaatst;

1.59 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.60 waterlopen:

een sloot, goot of greppel ten behoeve van opvang en afvoer van gebiedseigen water en mede bedoeld als verbinding tussen de voor water bestemde gronden;

1.61 woning:

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

1.62 woning aaneengebouwd (rijwoning):

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

1.63 wonen gestapeld:

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

1.64 woning twee-aaneen:

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

1.65 wooneenheid:

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

1.66 woongebouw:

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

1.67 zijerf:

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

1.68 zijerfscheiding:

een scheiding tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een daarop aansluitende bestemming, met dien verstande dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als zijerfscheiding dient te worden aangehouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

2.2 de bebouwing op de verbeelding:

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

2.3 bebouwingspercentage:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.10 het peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, danwel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Cultuur en Ontspanning

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een museum informatie centrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - museum informatie centrum';
b. expositieruimte;
c. ondergrondse bunker en bijbehorende voorzieningen zoals boven en ondergrondse lucht- en ventilatiesystemen, nooduitgangen en een entreegebouw tot ondergrondse bunker;

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken;
e. zonnecollectoren;
f. sport- en speelgelegenheden;
g. fiets- en voetpaden;
h. toegangswegen, in- en uitritten;
i. parkeervoorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. geluidswerende voorzieningen;
l. kunstwerken en waterwerken;
m. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, waarbij bijbehorende bouwwerken ondergeschikt dienen te zijn aan het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

3.2.2 Ondergrondse gebouwen

Voor ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

a. de bestaande afmetingen van de aanwezige ondergrondse gebouwen zijn toegestaan.

3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat:
    1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken maximaal mag 50 m² bedragen;
    2. overkappingen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
    3. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg maximaal 1 meter mag bedragen;
    4. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
    5. 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 de bovengrondse bebouwing en voorzieningen die het gebruik van de ondergrondse bebouwing en voorzieningen zoals is opgenomen in artikel 3.1 belemmeren.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, supermarkt uitgesloten;
b. dienstverlening;
c. horeca categorie 1 en categorie 2;
d. kantoren;
e. maatschappelijke voorzieningen;
f. maatschappelijke dienstverlening;
g. wonen, uitsluitend op de verdieping(en) waarbij wonen op de begane grond ten behoeve van 3 wooneenheden op het perceel Klokkenslag 259 ook is toegestaan;

met bijbehorende:

h. andere bouwwerken;
i. fiets- en voetpaden;
j. onderdoorgangen, toegangswegen, in- en uitritten;
k. parkeervoorzieningen;
l. groenvoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan de bestaande goothoogte;
d. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal woningen.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de gevellijn van de woning te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
c. bij twee naar de weg gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw dienen vrijstaande bijbehorende bouwwerken achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen.

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 25 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel

van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 meter;
e. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Bevoegdheid

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

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

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

a. artikel 4.2.1 sub b en toestaan dat de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
b. artikel 4.2.1 sub c en toestaan dat de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen.

4.4.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 4.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken als supermarkt;
b. wonen op de begane grond.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bevoegdheid

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

a. artikel 4.1 en toestaan dat andere bedrijven en activiteiten die in aard en omvang gelijk zijn aan de bestemming 'Gemengd' zich mogen vestigen.

4.6.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 4.6.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen 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 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen(voorzieningen);
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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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. op of in deze gronden mogen geen overkappingen worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 50 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
    2. de maximale bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bevoegdheid

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

a. artikel 5.2.2 sub c, onder 1 en toestaan dat de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg maximaal 3 meter mag bedragen.

5.3.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 5.3.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen 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.

5.3.3 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.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. bijbehorende bouwwerken;

met bijbehorende:

c. andere bouwwerken;
d. horeca categorie 1 ten dienste van de bestemming;
e. sport- en speelgelegenheden;
f. fiets- en voetpaden;
g. toegangswegen in- en uitritten;
h. parkeervoorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan de bestaande goothoogte.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen.

6.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 50 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het bouwvlak wordt bebouwd;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 meter;
e. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 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 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

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

a. artikel 6.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen gerealiseerd mogen buiten het bouwvlak worden met een maximum vloeroppervlak van 50 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

6.4.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 6.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen 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 7 Maatschappelijk - Zorginstelling

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonzorginstelling, hospice, verpleeghuis, beschermd wonen;
b. wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
c. bijbehorende bouwwerken;
d. detailhandel, zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening op de begane grond;

met bijbehorende:

e. andere bouwwerken;
f. horeca categorie 1 en horeca categorie 2 ten dienste van de bestemming;
g. sport- en speelgelegenheden;
h. fiets- en voetpaden;
i. toegangswegen, in- en uitritten;
j. parkeervoorzieningen;
k. groenvoorzieningen;
l. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan de bestaande goothoogte;
d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn op de begane grond woonstudio's toegestaan, waabij het aantal niet meer mg bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

7.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 50 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 meter;
e. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 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 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Bevoegdheid

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

a. artikel 7.2.1 sub a en toestaan dat maximaal 100 m² bijbehorende bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 3 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden, mits het maximale bebouwingspercentage niet wordt overschreden.

7.4.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 7.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen 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.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van de functies horeca categorie 1 en horeca categorie 2 als zelfstandige horeca (dus niet ten dienste van de zorginstelling) op de begane grond.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, fietspaden met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
b. informatiesystemen/signaleringsborden;
c. parkeervoorzieningen;
d. voorzieningen voor het openbaar vervoer;

met bijbehorende:

e. andere bouwwerken;
f. kunstwerken en waterwerken;
g. toegangswegen, in- en uitritten;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

8.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 5 meter bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van lichtmasten, informatiesystemen, signaleringsborden en vlaggenmasten maximaal 10 meter mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg maximaal 1 meter mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het veranderen van het profiel, dan wel het veranderen van bestaande geluidsreducerende maatregelen waardoor de voorkeurgrenswaarde of een hogere verkregen grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder wordt overschreden;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van het plaatsen van reclameuitingen;
c. het gebruik van gronden voor buitenopslag;
d. het gebruik van gronden voor parkeren in openbaar gebied.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende percelen;
b. erven en pleinen;
c. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
d. informatiesystemen/signaleringsborden;
e. geluidswerende voorzieningen;
f. standplaatsen;

met bijbehorende:

g. andere bouwwerken;
h. kunstwerken en waterwerken;
i. sport- en speelgelegenheden;
j. fiets- en voetpaden;
k. parkeervoorzieningen;
l. groenvoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

9.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 5 meter bedragen met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg maximaal 1 meter mag bedragen; de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard, lichtmasten, informatiesystemen, signaleringsborden mag maximaal 10 meter bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Bevoegdheid

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

a. artikel 9.2.2 sub a, onder 1, en toestaan dat de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg maximaal 3 meter mag bedragen.

9.3.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 9.3.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen 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 10 Wonen - Aaneengebouwd

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen - aaneengebouwd, aaneengebouwde woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuin en erven;

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken;
e. toegangswegen, in- en uitritten, achterpaden;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een aaneengebouwde woning worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
c. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
d. het aantal wooneenheden bedraagt niet meer dan het bestaande aantal wooneenheden;
e. de maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bestaande bouwhoogte.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag buiten het bouwvlak maximaal 35 m² bedragen, met in achtneming dat niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
b. voor hoekwoningen of woningen op de hoek van een woningblok geldt dat maximaal 50 m² bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mogen worden mits:
    1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
    2. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
    3. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 35 m² bedraagt;
c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van de woning te worden opgericht;
d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van de woning worden gebouwd;
e. bij twee naar de weg gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw dienen vrijstaande bijbehorende bouwwerken achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
g. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen.

10.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevellijn maximaal 1 meter en achter de voorgevellijn maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat:
   1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 25 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererf wordt bebouwd;
   2. overkappingen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
   3. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de voorgevellijn maximaal 2 meter;
   4. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,50 meter uit steken.

10.3 Nadere eisen

10.3.1 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.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Bevoegdheid

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

a. artikel 10.2.1 sub e en toestaan dat de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
b. artikel 10.2.2 sub a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal 50 m² bedraagt, met in achtneming dat:
   1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt,
   2. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan maximaal 35 m² bedraagt;
c. artikel 10.2.2 sub e en toestaan dat bij twee naar de weg gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet in het verlengde van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw gebouwd hoeft te worden.

10.4.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 10.4.1 genoemde afwijking(en) is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen 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;

10.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 11 Wonen - Gestapeld

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. appartementsgebouwen, flatgebouwen, gestapelde woningen;
b. een ondergrondse en of inpandige parkeergarage;
c. bergingen;
d. tuin en erven;

met bijbehorende:

e. onderdoorgangen;
f. andere bouwwerken;
g. parkeervoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal woningen;
c. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande dakhelling.

11.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 20 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 5 meter;
e. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter.

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Bevoegdheid

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

a. de woonsituatie;
b. cultuurhistorie;
c. verkeersveiligheid;
d. sociale veiligheid;
e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
f. milieusituatie;

g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van horeca.

Artikel 12 Wonen - Twee aaneen

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken;
e. toegangswegen, in- en uitritten;
f. parkeervoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een twee-onder- een kapwoning worden gebouwd;
b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal woningen;
c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
d. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
e. de afstand van een niet aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
g. de goothoogte bedraagt niet meer dan de bestaande goothoogte;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande dakhelling.

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag buiten het bouwvlak maximaal 50 m² bedragen, met in achtneming dat:
    1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
    2. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken gebouwd op dat gedeelte van het bouwperceel, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 12.2.1 sub d en e kan worden vergroot, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
    3. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw. Met dien verstande dat, indien het vloeroppervlak van het hoofdgebouw 50 m² of minder bedraagt dan mag het aangebouwde bijbehorende bouwwerk 1,5 keer de omvang van het hoofdgebouw bedragen;
    4. de voorgevel van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 30 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
b. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van de woning te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
c. maximaal 50% van de gronden voor de voorgevel mogen worden bebouwd mits:
    1. bij de eerste oplevering van het hoofdgebouw een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel gerealiseerd is;

2. de maximale bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt;

d. bij twee naar de weg gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw dienen vrijstaande bijbehorende bouwwerken achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen.

12.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 20 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen;
c. 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 voorgevellijn van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 5 meter;
e. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 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.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Bevoegdheid

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

a. artikel 12.2.1 sub c en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast indien uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak niet meer mogelijk is;
2. de uitbreiding niet groter is dan 0,25 keer het bestaande hoofdgebouw en niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
3. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijerfscheiding aan 1 zijde minimaal 3 meter bedraagt;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de

bebouwing;

b. artikel 12.2.1 sub f en toestaan dat de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
c. artikel 12.2.1 sub g en toestaan dat de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
d. artikel 12.2.2 sub a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een per woning maximaal 75m² bedragen, mits;
    1. de totale bebouwing op het bouwperceel niet meer dan 225m² bedraagt;
    2. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied bebouwd wordt;
    3. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 50m² bedraagt;
e. artikel 12.2.2 sub b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevellijn mogen worden opgericht;
f. artikel 12.2.2 sub d en toestaan dat bij twee naar de weg gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw het vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet in het verlengde van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw hoeft te worden gebouwd.

12.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 12.4 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen 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;

12.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. terreinen van hoge archeologische verwachting (historische dorpskernen en buffers rondom AMK-terreinen);
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 dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas' en 'Leiding – Nam leiding (boven- en ondergronds)'.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen a;s 'Waarde-Archeologie 2', legt een rapport over waarin de archeologische waarde, van het terrein dat mogelijk zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

13.2.2 Afwegingskader omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 13.2.1 blijkt dat:

a. 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 regels.

13.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 13.2.2 onder b kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels aan de omgevingsvergunning verbinden:

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 regels wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vodsten 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.

13.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

Artikel 13.2.1 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. één of meer bouwwerken waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 100 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.

13.2.5 Herleving onderzoeksplicht

Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, zoals bedoeld in artikel 13.2.1, waaraan regels zijn verbonden, zoals bedoeld in artikel 13.2.3, is artikel 13.2.4 sub b en sub 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 13.2.2 en artikel 13.2.3 zijn van overeenkomstige toepassing.

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

13.3.1 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 bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. drainage van de gronden;
b. bodemingrepen meer dan 100m² op een grotere diepte dan dan 30 centimeter.

1. Het verbod als bedoeld in artikel 13.3 onder 1 is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:
   a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
   b. bodemingrepen met een totale oppervlakte van meer dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm;
   c. 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 dn 30 cm zal worden geroerd;
   d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dn 30 cm, met uitzondering van het aanbrengen van ondergrondse leidingen ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Leiding-Gas' en 'Leiding- NAM leiding (boven- en ondergronds)', zoals in artikel 13.1 sub b genoemd.

13.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod als bedoeld in artikel 13.3.1 is niet van toepassing op:

a. werken en/of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
b. bodemingrepen tot een diepte van ten hoogste 30 cm;
c. bodemingrepen met een totale oppervlakte tot ten hoogste 100 m^2;
d. 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);
e. werken en/of werkzaamheden die al in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
f. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
g. werken en/of werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
h. 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.

13.3.3 Combinaties

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

13.3.4 Onderzoeksplicht

Bij de beoordeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 13.3.1, vindt overleg plaats met de archeologisch deskundige. Door de deskundige wordt bepaald of en op welke wijze archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De aanvrager van een omgevingsvergunning legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein voldoende is vastgesteld. Hier kunnen meerdere fasen in archeologisch onderzoek voor nodig zijn. Indien de deskundige schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet (meer) noodzakelijk is, vervalt de verplichting tot onderzoek.

13.3.5 Afwegingskader omgevingsvergunning

De in artikel13.3.1 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 regels;
d. de archeologische deskundige aan burgemeester n wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning.

13.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 13.3.1 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 regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden 'in situ' in de bodem kunnenc 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 regels wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vodsten 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.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 3

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 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 dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas' en 'Leiding – Nam leiding (boven- en ondergronds)'.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen a;s 'Waarde-Archeologie 3', legt een rapport over waarin de archeologische waarde, van het terrein dat mogelijk zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

14.2.2 Afwegingskader omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 14.2.1 blijkt dat:

a. 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 regels.

14.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 14.2.2 onder b kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels aan de omgevingsvergunning verbinden:

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 regels wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vodsten 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.

14.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

Artikel 14.2.1 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. één of meer bouwwerken waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 1.000 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.

14.2.5 Herleving onderzoeksplicht

Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, zoals bedoeld in artikel 14.2.1, waaraan regels zijn verbonden, zoals bedoeld in artikel 14.2.3, is artikel 14.2.4 sub b en sub 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 14.2.2 en artikel 14.2.3 zijn van overeenkomstige toepassing.

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

14.3.1 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 bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. drainage van de gronden;
b. bodemingrepen meer dan 1.000m² op een grotere diepte dan dan 30 centimeter;
c. 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 dn 30 cm zal worden geroerd;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dn 30 cm, met uitzondering van het aanbrengen van ondergrondse leidingen ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Leiding-Gas' en 'Leiding- NAM leiding (boven- en ondergronds)', zoals in artikel 14.1 sub b genoemd.

14.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod als bedoeld in artikel 14.3.1 is niet van toepassing op:

a. werken en/of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
b. bodemingrepen tot een diepte van ten hoogste 30 cm;
c. bodemingrepen met een totale oppervlakte tot ten hoogste 1.000 m^2;
d. 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);
e. werken en/of werkzaamheden die al in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
f. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
g. werken en/of werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
h. 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.

14.3.3 Combinaties

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

14.3.4 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) gevcraagd. 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.

14.3.5 Afwegingskader omgevingsvergunning

De in artikel14.3.1 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 regels;
d. de archeologische deskundige aan burgemeester n wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning.

14.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 14.3.1 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 regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden 'in situ' in de bodem kunnenc 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 regels wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vodsten 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 15 Anti-dubbeltelregeling

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 16 Algemene bouwregels

16.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

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 17 Algemene gebruiksregels

17.1 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 bouwwerkzaamheden of andere tijdelijke werkzaamheden;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een prostitutiebedrijf, seksinrichting en/of tippelzone;
e. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie en/of tippelzone.

17.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

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

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

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Geluidzone - Industrie

18.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemming(en) geldt, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie', de vlgende regel:

a. een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar gebouw of de uitbreiding daarvan, welke kan worden aangemerkt als een geluidsgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

18.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

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

18.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

a. het bepaalde in lid 18.1.1 en lid 18.1.2 buiten toepassing blijft, teneinde de toegelaten geluidsgevoelige objecten binnen de daar voorkomende bestemming(en) te kunnen bouwen of gebruiken, mits:
    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de met deze gebiedsaanduiding gereserveerde ruimte voor het industrieterrein;
    2. de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.

18.2 Milieuzone-Grondwaterbeschermingsgebied

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud en herstel van de drinkwatervoorziening waaronder begrepen de winning en de bewerking van drinkwater met daarbij behorende bebouwing en erven.

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

a. 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:
    1. het opslaan of het ondergrondse transport van schadelijke en bodembedreigende stoffen;
    2. het fysisch aantasten van de bodem;
    3. het opnemen van oppervlaktewater voor het vullen en spoelen van machines voor het verspuiten van bestrijdingsmiddelen;
    4. het gebruik van bestrijdingsmiddelen binnen een afstand van 5 meter vanaf de rand van het grondwaterbeschermingsgebied;
    5. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
    6. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
    7. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen.
b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
2. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
3. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
4. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan of verordening;
5. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies van het waterschap en de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied ingewonnen;
d. De in sub b bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken of werkzaamheden de mogelijkheden tot grondwaterwinvoorziening 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 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 Bevoegdheid

Indien niet op grond van een andere regel in deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders op grond van dit artikel afwijken van de regels door:

a. het afwijken van de voorgeschreven bouw - en hoogtematen, oppervlaktes, afmetingen, afstanden en percentages met maximaal 10%;
b. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven (maximaal 2 meter) van het bouwvlak;
c. het toestaan van geringe afwijkingen, welke in het belang van zijn een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering maximaal 3.00 meter bedraagt;
d. het toestaan van in geringe mate, doch maximaal 5.00 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakken (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
e. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking in de situering maximaal 3.00 meter bedraagt;
f. het 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 overschrijden van de voorgevellijn 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 meter² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
i. het toestaan van erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg met een maximaal bouwhoogte tot 1,5 meter;
j. 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;

k. 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;
l. het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar per locatie en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

19.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 19.1 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. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

Artikel 20 Overige regels

20.1 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.

20.1.1 Afwijken van het gebruik

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1 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 regel 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 sub b en worden toegestaan dat in minder parkeergelegenheid en/of laad- en losplaatsen wordt voorzien en in stand gehouden, mits ter plaatse geen onevenredige afbreuk aan de parkeersituatie plaatsvindt.

20.2 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 parkeergelegenheden 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 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 sub b en worden toegestaan dat in minder parkeergelegenheid en/of laad- en losplaatsen wordt voorzien en in stand gehouden, mits ter plaatse geen onevenredige afbreuk aan de parkeersituatie plaatsvindt.

20.3 Van toepassingverklaring Parapluplan Standplaatsen

a. Het Parapluplan Emmen Standplaatsen met planldn: NL.IMRO.0114.2017011-P701 gemeente Emmen, blijft van toepassing op het plangebied.
b. Indien het 'standplaatsenbeleid' als bedoeld onder sub a gedurende de planperiode van deze beheersverordening wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

21.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdig gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de beheersverordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

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

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de beheersverordening Emmen Centrum, omgeving Klokkenslag Wilhelminastraat.

Bijlagen

Bijlage 1 Naam

Besluit

Vaststellingsbesluit