Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw)

Inhoudsopgave Regels

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	13
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 6	Water	15
Artikel 7	Wonen - Vrijstaand	16
Artikel 8	Waarde - Archeologie 1	19
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10	Algemene bouwregels	22
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 14	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**28**
Artikel 15	overgangsrecht	28
Artikel 16	slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw) met identificatienummer NL.IMRO.0114.2021056-B501 van de gemeente Emmen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten:

een beroep,of het beroepsmatig verlenen van diensten of bedrijfvoering dat op administratief, lichaamsverzorgend , juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.7 achtererfscheiding:

een van de weg afgekeerde zijde van een bouwperceel, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als achtererfscheiding dient te worden aangemerkt;

1.8 achtergevel:

gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

1.9 ander(e) bouwwerk(en):

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 andere werk(en):

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.11 archeologische verwachting:

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

1.12 archeologische waarde:

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

1.13 archeologisch waardevol gebied:

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

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingsgrens:

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

1.16 bed and breakfast

het gebruik van een ruimte met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, een tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed and breakfast wordt niet begrepen overnachtingen, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. De ruimte die gebruikt wordt voor bed and breakfast mag niet worden gebruikt als zelfstandige woning;

1.17 begane grond:

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

1.18 beroeps- cq; bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.19 bestaand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.20 bestaande bebouwing:

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

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.25 bodemingreep:

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

1.26 bijgebouw:

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

1.27 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwlaag:

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

1.30 bouwperceel:

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

1.31 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak:

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

1.33 bouwwerk:

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

1.34 bovenverdieping

verdieping hoger dan gelijkvloers;

1.35 cultuurhistorische waarden:

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

1.36 dakopbouw:

de bovenste bouwlaag van een hoofdgebouw waarbij de oppervlakte een maximaal percentage van de basisoppervlak van het hoofdgebouw bedraagt;

1.37 dienstverlenend beroep:

beroep waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar omvang en de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf;

1.38 dienstverlening:

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

1.39 ecologische waarde:

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

1.40 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.41 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;

1.42 garage:

overdekte stalling voor een of meer auto's;

1.43 gebouw:

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

1.44 gevel:

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

1.45 gevellijn:

de fysieke, danwel doorgetrokken denkbeeldige lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;

1.46 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;

1.47 luifel:

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

1.48 nutsvoorzieningen/ of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, telecommunicatie, alarmeringsystemen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen;

1.49 onderkomen(s):

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

1.50 ontmoetingsplek

Kleinschalige en deels beschutte openbare locatie waar bijvoorbeeld jongeren of ouderen kunnen samenkomen;

1.51 overkapping:

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

1.52 overig bouwwerk:

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

1.53 overstek:

bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel;

1.54 perceelsgrens:

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

1.55 serre:

een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaand uit een lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.56 straat- en bebouwingsbeeld:

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

1.57 voorerf:

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

1.58 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied

1.59 voorgevel

gevel aan de voorzijde van een (hoofd)gebouw;

1.60 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.61 waterlopen:

een sloot, goot of greppel t.b.v. opvang en afvoer van gebiedseigen water en mede bedoeld als verbinding tussen de voor water bestemde gronden;

1.62 wonen vrijstaand:

wonen in een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrij staat van naast gelegen hoofdgebouw en uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.63 woning:

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

1.64 wooneenheid:

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

1.65 zijerf:

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

1.66 zijerfscheiding:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

2.2 de bebouwing op de verbeelding:

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

2.3 bebouwingspercentage:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 het peil:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen(voorziening);
b. water, waaronder wadi's en waterlopen;

met bijbehorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 50 m2 bedragen;

- de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen uitgezonderd de hoogte van erf- en terreinafscheidingen deze mag maximaal 1 meter bedragen;

- de maximale bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag maximaal 5 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden voor buitenopslag;

b. het gebruik van gronden voor parkeren in openbaar gebied;

c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;

d. het verwijderen of vernielen van beeldbepalende bomen, groen of lanen;

e. het gebruik van gronden voor het beoefenen van lawaaisporten.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bevoegdheid

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

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin;

met bijbehorende:

b. andere bouwwerken;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. binnen de bestemming Tuin mag geen overkapping worden gerealiseerd;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk, anders dan een overkapping, mag voor de gevellijn maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat:
    1. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter bedraagt en achter de gevellijn maximaal 2 meter
    2. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
    3. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter voor de gevellijn uit mag steken;
    4. erkers, afdaken en balkons mogen worden gebouwd, waarbij:
        a. de overschrijding van de voorgevel maximaal 1 m mag bedragen;
        b. de bouwhoogte van erkers en afdaken maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
        c. de erker ten hoogste 1 meter vanuit de aangrenzende bouwgrens mag worden gebouwd;
        d. de erker over maximaal 70% van de lengte van de voorgevel wordt gebouwd;

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 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;

met bijbehorende:

c. andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming;
d. kunstwerken en waterwerken;
e. sport- en speelgelegenheden;
f. fiets- en voetpaden;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van terrein- en/of erfafscheiding langs de openbare weg mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
c. overkappingen mogen niet worden opgericht;

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen;
b. watersport en waterrecreatie niet gemotoriseerd;
c. oevers en beplanting;
d. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de bijbehorende:

e. andere bouwwerken;
f. kunstwerken en waterwerken;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

6.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de op de verbeelding aangegeven watergang mogen andere bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter;

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden en water als permanente ligplaats voor woonschepen zoals bedoeld in de plaatselijke woonschepen verordening en de provinciale omgevingsverordening;

Artikel 7 Wonen - Vrijstaand

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Vrijstaand kern aangewezen gronden zijn bestemd voor:

b. wonen vrijstaand vrijstaande woningen;
c. bijbehorende bouwwerken;
d. tuin en erven;

met bijbehorende:

andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming;

e. sport- en speelgelegenheden;
f. toegangswegen en in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen voor ten minste twee auto's op eigen erf;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden;

b. het bouwperceel mag maximaal voor 50% bebouwd worden tot een maximum van 200 m2;

c. van de in artikel 7.2.1 in sub b genoemde 200 m2 mag maximaal 75 m2 bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied bebouwd wordt.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte niet meer dan de aangegeven maat;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven maat;
d. het aantal wooneenheden mag ten hoogste bedragen het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
g. het hoofdgebouw dient te worden afgerond met een kap met een minimale dakhelling van 35°;
h. in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.2 sub g dient het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' afgerond te worden met een plat dak.
   1) indien de woning uit één bouwlaag bestaat geldt er, in afwijking van artikel 7.2.2 sub c, een maximale bouwhoogte van 4 meter.
   2) indien gebruik wordt gemaakt van een dakopbouw dient het bebouwingspercentage zoals aangegeven met de aanduiding 'max. percentage dakopbouw %' aangehouden te worden, waarbij in afwijking van artikel 7.2.2 sub b, de maximale goothoogte van de dakopbouw niet meer mag bedragen dan de maximale bouwhoogte;

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
b. alleen vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen op de zijdelingse perceelsgrens worden gesitueerd;
c. aangebouwde bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
d. bij twee naar het openbaar gebied gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw dienen bijbehorende bouwwerken achter de naar het openbaar gebied gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak', dienen bijbehorende bouwwerken eveneens voorzien te worden van een plat dak met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;
h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
i. erkers mogen tot 1 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd worden met een maximale breedte van 70% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat indien de erker aan de zijkant van het hoofdgebouw gerealiseerd wordt deze niet aan de zijde van het bijbehorend bouwwerk gerealiseerd mag worden.

7.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Bevoegdheid

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

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit

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

a. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;

b. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;

c. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;

d. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;

e. maximaal 50 m2 mag gebruikt worden voor de aan huis verbonden activiteiten;

f. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf;

g. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m2 bij of aan de woning worden geplaatst;

h. er dient ten behoeve van het aan huis gebonden beroep minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf extra aanwezig te zijn.

7.5.2 Strijdig gebruik

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

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

b. het niet hebben van voldoende parkeergelegenheid per woning;

c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;

d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen en andere bouwwerken

Voor het bebouwen van de in artikel 8.1 genoemde gronden gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd;

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

a. Ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is het verboden om op of in de gronden, die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 1 , zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
    1. drainage van de gronden;
    2. bodemingrepen dieper dan 30 cm;
b. Het verbod als bedoeld in artikel 8.3 onder a. is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:
    1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
    2. bodemingrepen tot ten hoogste 30 cm;
    3. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (niet-kerend woelen)) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor betreffen, de zogenaamde woellaag (tezamen met sub b het 30 cm +10 cm principe);
    4. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning,
    6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
c. Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
d. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, die betrekking heeft op gronden, die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 1, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan de archeoloog in dienst van de gemeente, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek zoals gesteld in artikel 8.3 onder d.
e. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het derde lid genoegzaam blijkt dat:
    1. 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
2. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
3. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden regels;
4. de archeologische deskundige Burgemeester en Wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

f. In de situatie als bedoeld in lid e, onderdeel 3, kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels aan de aanlegvergunning verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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.

g. Indien het zesde lid, onderdeel c van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 Bevoegdheid

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

a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 te wijzigen of geheel of gedeeltelijk doen vervallen , indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
b. de oppervlaktes en/ en of dieptes als genoemd in artikel 8.3 te veranderen en / of desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/ of mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, gevelversieringen, meeontworpen sierende elementen, ventilatiekanalen, installaties voor duurzame energie-en watervoorzienngen, 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 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

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

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

11.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

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

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Bevoegdheid

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

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en 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;
c. de regels voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer, openbaar vervoer of het wegverkeer, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
   2. de oppervlakte maximaal 50 m² mag bedragen;
   3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 5 meter mag bedragen;
d. de regels voor het overschrijden van de gevellijn door:
   1. erkers, balkons, luifels en bordessen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken tot maximaal 1 meter over de gehele breedte van de oorspronkelijke voorgevel;
   2. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
e. het toestaan van erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg met een maximaal bouwhoogte tot 1,5 meter;
f. 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. parkeren ten behoeve van de Bed en Breakfast moet op eigen terrein;
g. de regels met betrekking tot het bouwen van het hoofdgebouw in of achter de gevellijn;
h. de regels met betrekking tot het bouwen van bijbehorende bouwwerken minder dan 5 meter achter de gevellijn tot minimaal 1 meter achter de gevellijn van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een bijbehorend bouwwerk niet voor de voorgevel van een hoofdgebouw mag staan.

12.2 Afweging

Bij toepassing van de in artikel 11.1 genoemde afwijking dient het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet te worden geschaad. Bij het bepalen voor het verlenen van de omgevingsvergunning dienen in ieder geval de volgende waarden in acht te worden genomen:

a. de woonsituatie;

b. het straat- en bebouwingsbeeld;

c. de cultuurhistorie;

d. de verkeersveiligheid;

e. de (sociale) veiligheid;

f. brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding;

g. de milieusituatie;

h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

13.2 Afweging

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

Artikel 14 Overige regels

14.1 Van toepassingsverklaring Paraplupan Parkeernormen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

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

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw) .