Klazienaveen, Meridiaan

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**10**
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 6	Wonen - Aaneengebouwd	13
Artikel 7	Wonen - Gestapeld	16
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**18**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 9	Algemene bouwregels	19
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 13	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**25**
Artikel 14	Overgangsrecht	25
Artikel 15	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Klazienaveen, Meridiaan met identificatienummer NL.IMRO.0114.2020012-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 bedrijfsvoering dat op administratief, lichaamsverzorgend , juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied:

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

1.7 achtererfscheiding:

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

1.8 achtergevel:

gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

1.9 ander(e) bouwwerk(en):

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 andere werk(en):

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.11 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;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingsgrens:

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

1.14 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;

1.15 begane grond:

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

1.16 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 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;

1.20 bodemingreep:

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

1.21 bouwen:

plaatsen,geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 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;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 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;

1.28 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;

1.29 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, verbruikof aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.30 ecologische waarde:

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

1.31 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;

1.32 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;

1.33 gebouw:

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

1.34 gevel:

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

1.35 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;

1.36 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;

1.37 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;

1.38 luifel:

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

1.39 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;

1.40 overkapping:

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

1.41 overig bouwwerk:

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

1.42 overstek:

bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel;

1.43 perceelsgrens:

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

1.44 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;

1.45 verbouw en nieuwbouw:

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

1.46 voorgevel:

gevel aan de voorzijde van een (hoofd)gebouw;

1.47 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.48 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;

1.49 woning aaneengebouwd (rijwoning):

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

1.50 wonen gestapeld:

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

1.51 woning:

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

1.52 wooneenheid:

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

1.53 woongebouw:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

2.2 de 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, liftschachten, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 het peil:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen(voorziening);

met bijbehorende:

b. andere bouwwerken;
c. fiets- en voetpaden;
d. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de uitkragende balkons ten hoogste 2,2 meter de aangeduide gevellijn mogen overschrijden;
    2. erkers ten hoogste 1 meter de aangeduide gevellijn mogen overschrijden, met dien verstande dat:
        - de bouwhoogte van erkers maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
        - de erker ten hoogste 1 meter vanuit de aangrenzende bouwgrens wordt gebouwd;
        - de erker over maximaal 70% van de lengte van de voorgevel van een wooneenheid wordt gebouwd.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. er mogen geen overkappingen worden gerealiseerd;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg maximaal 1 meter bedraagt, de maximale bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedraagt en een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter mag uit steken.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden voor buitenopslag.

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, met dien verstande dat:
    1. de uitkragende balkons ten behoeve van de bestemming 'Wonen - Gestapeld' ten hoogste 2,2 meter de aangeduide gevellijn mogen overschrijden;
    2. erkers ten behoeve van de bestemming 'Wonen - Gestapeld' ten hoogste 1 meter de aangeduide gevellijn mogen overschrijden, met dien verstande dat:
        - de bouwhoogte van erkers maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
        - de erker ten hoogste 1 meter vanuit de aangrenzende bouwgrens wordt gebouwd;
        - de erker over maximaal 70% van de lengte van de voorgevel van een wooneenheid wordt gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. er mogen geen overkappingen worden gerealiseerd;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk, anders dan een overkapping, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
    2. een luifel aan het hoofdgebouw mag maximaal 1,5 meter uit steken.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende percelen;
b. erven en pleinen;
c. een parkeerterrein;

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken;
e. kunstwerken en waterwerken;
f. sport- en speelgelegenheden;
g. fiets- en voetpaden;
h. parkeervoorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

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 andere bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard, lichtmasten, informatiesystemen, signaleringsborden maximaal 10 meter mag bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder a mag de bouwhoogte van een terrein- en/of erfafscheiding langs de openbare weg maximaal 1 meter bedragen;
c. er mogen geen overkappingen worden gerealiseerd.

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 onder b, 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 onder a 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 6 Wonen - Aaneengebouwd

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met bijbehorende:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een aaneengebouwde woning worden gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming Wonen - Aaneengebouwd zal ten hoogste het in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen;
c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de afstand van een niet aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 meter bedraagt;
e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de aangeduide gevellijn te worden opgericht;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) mag de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
h. ter plaatse van de aanduiding 'kap' moeten de gebouwen worden voorzien van een kap, met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60° .

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning met de bestemming Wonen - Aaneengebouwd mag buiten het bouwvlak maximaal 35 m² bedragen, met in achtneming dat:
    1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
b. voor 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 bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
    3. langs de zijkant van het hoofdgebouw (hoekwoning) een strook grond behorende tot het bouwperceel met een breedte van minimaal 3 meter aanwezig is;
    4. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 35 m² bedraagt;

c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de aangeduide gevellijn 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 een hoeksituatie mogen bijbehorende bouwwerken uitsluitend achter het hoofdgebouw tussen het verlengde van de zijgevels worden gebouwd;
f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 meter mag bedragen;
g. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
h. erkers zijn toegestaan in de zijgevel van de niet aangebouwde zijde van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erkers maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
    2. de erker ten hoogste 1 meter uit de aangrenzende bouwgrens wordt gebouwd;
    3. de erker over maximaal 70% van de lengte van de zijgevel wordt gebouwd.

6.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de aangeduide gevellijn maximaal 1 meter en achter de aangeduide gevellijn maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat:
    1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken bij een woning buiten het bouwvlak maximaal 20 m^2 mag bedragen, onder voorwaarde dat niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel wordt bebouwd;
    2. de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de aangeduide gevellijn maximaal 1 meter bedraagt en achter de aangeduide gevellijn maximaal 2 meter bedraagT;
    3. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter uitsteekt.

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 6.2.2 onder a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning met de bestemming Wonen - Aaneengebouwd buiten het bouwvlak maximaal 50 m² mag bedragen, met in achtneming dat:
    1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied wordt bebouwd ;

2. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan maximaal 35 m² bedraagt;

b. artikel 6.2.2 onder e en toestaan dat bijbehorende bouwwerken buiten het verlengde van de zijgevels worden gebouwd.

6.4.2 Beperking

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.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 7 Wonen - Gestapeld

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woongebouwen;
b. (inpandige) bijbehorende bouwwerken;
c. tuin en erven;

met bijbehorende:

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een woongebouw worden gebouwd;
b. het aantal woningen in hoofdgebouwen met de bestemming Wonen - Gestapeld zal ten hoogste het in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen;
c. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, inclusief entreeportalen;
d. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de aangeduide gevellijn te worden opgericht, met dien verstande dat:
    1. de uitkragende balkons de aangeduide gevellijn met ten hoogste 2,2 meter mogen overschrijden;
    2. erkers ten hoogste 1 meter de aangeduide gevellijn mogen overschrijden;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
h. ter plaatse van de aanduiding 'kap' worden de gebouwen voorzien van een kap, met een dakhelling van ten minste 30^{o} en ten hoogste 60^{o};
i. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' worden de gebouwen voorzien van een plat dak;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - terugliggende bouwlaag' wordt de bovenste bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevel, met minimaal 1,5 meter teruggelegd.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend inpandig in het hoofdgebouw worden opgericht, met dien verstande dat erkers wel zijn toegestaan, mits:
    1. de overschrijding van de voorgevel maximaal 1 m bedraagt;
    2. de bouwhoogte van erkers maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;

3. de erker ten hoogste 1 meter vanuit de aangrenzende bouwgrens wordt gebouwd;
4. de erker over maximaal 70% van de lengte van de voorgevel wordt gebouwd.

7.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
b. een luifel aan het hoofdgebouw magmaximaal 1,5 meter uitsteken;
c. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de aangeduide gevellijn mag maximaal 1 meter bedragen en achter de aangeduide 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 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Bevoegdheid

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

a. 7.2.1 en bepalen dat de gebouwen 1a en 1b (zoals aangegeven in paragraaf 5.3.2.4 van de toelichting) vanaf de tweede bouwlaag verbonden kunnen worden door een galerij, met dien verstande dat de gebouwen 1a en 1b met de galerij herkenbaar blijven als twee zelfstandige, vrijstaande bouwvolumes en dat het uiterlijk van de galerij transparant is.

7.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 kan slechts verleend worden indien:

a. de galerij het functioneren van omliggende bestemmingen niet aantast;
b. de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de (sociale) veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
c. wordt voldaan aan de eisen voor brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding en ecologie;
d. de galerij stedenbouwkundig en architectonisch wordt ingepast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 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, liftschachten, galerijen, installaties voor duurzame energie- en watervoorzieningen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel de maximale bouwhoogte niet meer dan maximaal 1 meter wordt overschreden;
b. Vlaggenmasten en antennemasten, voorzover deze direct ten dienste staan van en onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de toegestane maximale bouwhoogte met maximaal 1,5 meter overschrijden;
c. Dakopbouwen, noodtrappen, luchtbehandeling- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter ten opzichte van de bouwhoogte van een gebouw, en mogen geen groter oppervlakte beslaan dan 15% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

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

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

10.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

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

a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel;
b. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten voor permanente bewoning;
c. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) (raam)prostitutie;
d. van gebouwen voor bed & breakfast;
e. van gebouwen voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidszone - industrie

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

11.1.1 Bouwregels

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

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

11.1.2 Specifieke gebuiksregels

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

a. het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object;
b. de nieuwvestiging van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.

11.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

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

Artikel 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 binnen de bestemming in geringe mate verschuiven (maximaal 2 meter) van het bouwvlak;
c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 3 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
d. de regels en het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking in de situering maximaal 3 meter bedraagt;
e. de regels voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer, openbaar vervoer of het wegverkeer, kunstwerken van artistieke aard en daarmee in omvang gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
    1. de goothoogte van een gebouw maximaal 3 meter mag bedragen;
    2. de oppervlakte van een gebouw maximaal 50 m² mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10 meter mag bedragen;
f. de hoogte van andere bouwwerken te vergroten en toestaan dat de hoogte van de andere bouwwerken wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter;
g. de regels voor het bouwen van erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg met een maximaal bouwhoogte tot 1,5 meter;
h. de regels voor de uitoefening van 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 de beroeps- of bedrijfsactiviteit met een maximum van 50 m²;
    6. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep en -bedrijf;
    7. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
    8. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op het moment dat dit noodzakelijk is vanwege de bestaande parkeerdruk in de omgeving.

12.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 12.1 genoemde afwijkingen zijn beperkt tot die gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast.In de afweging om af te wijken van het bestemmingsplan worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen.Tevens dient schriftelijk advies te worden ingewonen bij de leidingbeheerder, indien daartoe noodzaak is. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad of bij negatief advies van de leidingbeheerder kan de functiewijziging niet plaatsvinden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

Artikel 13 Overige regels

13.1 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.

13.1.1 Afwijken van het gebruik

i. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaald in lid 13.1 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.
j. 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.
k. 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.
l. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en b en worden toegestaan dat in minder parkeergelengheid en/of laad- en losplaatsen wordt voorzien en instandgehouden, mits ter plaatse geen oneveredige afbreuk aan de parkeersituatie plaatsvindt.

13.2 Parkeerregeling bouwen

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

13.3 Relatiebepaling parapluplan standplaatsen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Klazienaveen, Meridiaan.