

V O O R S C H R I F T E N

=====

deel uitmakende van het bestemmingsplan "Noordbargeres" regerende de bestemming en het gebruik van gronden en bouwwerken, gelegen ten westen van de Hondsrugweg tussen de kern Westenesch en de Ermerweg tot en met een gedeelte van het Oranjekanaal met in begrip van een gedeelte van de omgeving Frieslandweg tot en met het aansluitpunt op de Hondsrugweg.

=====

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

- Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen
1.2 Wijze van meten
1.3 art.13 lid 1 WRO

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

- Artikel 2.1 Grootschalige dagrecreatieve doeleinden
2.2 Espromenade
2.3 Hoofdentree
2.4 Plein
2.5 Parkeerdoeleinden
2.6 Essen en oude veldontginningen
2.7 Drinkwatervoorziening
2.8 Centrumdoeleinden (kantoren)
2.9 Centrumdoeleinden (bestuurspark)
2.10 Woondoeleinden (woon- en zorgcentrum)
2.11 Woondoeleinden (vrijstaande woningen)
2.12 Noordbarger groen
2.13 Groenvoorziening
2.14 Verkeersdoeleinden

HOOFDSTUK III ALGEMENE BEPALINGEN

- Artikel 3.1 Vrijstellingsbepalingen
3.2 Wijzigingsbepalingen
3.3 Bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken
3.4 Overgangsbepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken
3.5 Strafrechtelijke bepalingen
3.6 Titel.

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan,

het bestemmingsplan "Noordbargeres", regelende de bestemming en het gebruik van gronden en bouwwerken gelegen ten westen van de Hondsrugweg tussen de kern Westenesch en de Ermerweg tot en met een gedeelte van het Oranjekanaal met in begrip van een gedeelte van de omgeving Frieslandweg tot en met het aansluitpunt op de Hondsrugweg.

de kaart,

de tekening, genummerd 96.112 op schaal 1:2500 van het plan;

planzône,

de op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring aangegeven gebieden, waarvoor bepaalde aanvullende bepalingen gelden;

bouwen,

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

bouwwerk,

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

gebouw,

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

ander bouwwerk,

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde

bebouwing,

een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

bebouwingsoppervlak,

een door een grenslijn van de bebouwing op de kaart aangegeven oppervlak, waarbinnen volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht;

grenslijn van de bebouwing,

een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

bouwperceel,

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegelaten;

perceelgrens,

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

hoofdgebouw,

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn konstruktie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

bijgebouw,

een vrijstaand gebouw, behorend bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

aanbouw,

een gebouw, dat is gebouwd aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

woonhuis,

een gebouw dat dient voor de huisvesting van mensen;

bedrijfs- of dienstwoning,

een woning in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

bedrijfsgebouw,

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

voorgevel,

de naar de weg gekeerde zijde van een gebouw, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere gevels in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke gevel als voorgevel dient te worden aangemerkt;

achtergevel,

de van de weg gekeerde zijde van een gebouw, met dien verstande, dat wanneer daarvoor het plan meerdere gevels in aanmerking komen, burgemeester en wethouders bepalen welke gevel als achtergevel dient te worden aangemerkt;

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 aangemerkt;

achtererfscheiding,

een van de bestemming 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;

grondgebonden agrarische doeleinden

vormen van agrarische bedrijvigheid als akkerbouw en volle grond tuinbouw, die afhankelijk zijn van de groeikracht van de bodem waarop de bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend (zonder bouwperceel)

(semi) agrarische doeleinden

vormen van al of niet bedrijfsmatige agrarische activiteiten als akkerbouw en volle grond tuinbouw, die afhankelijk zijn van de groeikracht van de bodem waarop de activiteit wordt uitgeoefend (zonder bouwperceel).

milieu-vriendelijk vervoerssysteem

een op het vervoer van personen gericht systeem waarbij personen door middel van elektrisch aangedreven voertuigjes van beperkte omvang en gewicht naar hun eindbestemming (in casu de hoofdentree van het park) en terug worden vervoerd.

traverse (park-parkverbinding)

onder "traverse" wordt verstaan een door bruggen, overbouwingen en daktuinen aan te leggen verbindingsroute tussen het Noorderdierenpark en het aan de westzijde van de Hondsrugweg te realiseren themapark "Waterland Emmen".

kassa-eilandjes

hieronder wordt verstaan een zestal samenhangende gebouwtjes ten behoeve van kassa-en informatie-funkties.

landschapsplan

hieronder wordt verstaan het van de voorschriften van dit plan deel uitmakende plan waarin landschappelijke-stedenbouwkundige uitgangspunten zijn geformuleerd die bij realisatie van het "Waterland Emmen" in acht moeten worden genomen. Deze uitgangspunten zijn gericht op het bereiken van een landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoorde invulling van de overgangen cq de randen naar het aangrenzende gebied na gehele of gedeeltelijke realisatie van het voor het "Water-

land Emmen" bestemde gebied en de wijze waarop het "Waterland Emmen" wordt opgenomen in het grotere geheel.

inrichtingsplan

hieronder wordt verstaan een bij uitvoering van het "Waterland Emmen" op te stellen plan waarin in concreto wordt aangegeven de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het in het landschapsplan opgenomen vereiste van een landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoorde overgang naar het aangrenzende gebied bij (deel)realisatie van het "Waterland Emmen".

basis-beplanting

hieronder worden verstaan het planten van jonge bomen en planten die enige tijd nodig hebben om tot volwassenheid te komen en als zodanig kunnen dienen als basis voor de toekomstige landschappelijke inpassing in de geest van het landschapsplan van nog uit te werken delen van de in artikel 2.1 bedoelde bestemming.

Artikel 1.2 Wijze van meten

1. Waar in het plan wordt gesproken van:
 - a. goothoogte,
wordt deze gemeten vanaf de bovenkant van het oorspronkelijk aanliggende natuurlijk afgewerkte terrein (oorspronkelijke maaiveldhoogte) tot de bovenkant van de goot, dan wel bij toepassing van een platte afdekking tot de bovenkant van het boeibord van het platte dak.
 - b. bouwhoogte,
wordt deze gemeten vanaf de bovenkant van het oorspronkelijk aanliggende natuurlijk afgewerkte terrein (oorspronkelijke maaiveldhoogte) tot het hoogste punt van het bouwwerk, uitstekende onderschikte bouwdelen zoals schoorstenen buiten beschouwing gelaten.
 - c. onderlinge afstand,
wordt de kortste afstand gemeten tussen gevels van hoofdgebouwen;
 - d. afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding,
wordt de kortste afstand gemeten tussen de gevel van het hoofdgebouw, gevels van bijgebouwen en aanbouwen buiten beschouwing gelaten, en de zij- c.q. achtererfscheiding;
 - e. bebouwingspercentage,
wordt dit berekend over het mogelijk te bebouwen oppervlak van het bouwperceel;
 - f. inhoud,
wordt deze verkregen door vermenigvuldiging van de buitenwerks gemeten lengte en breedte van het hoofdgebouw met de hoogte tussen de bovenkant van de begane grondvloer en de gemiddelde kaphoogte of bovenkant van het platte dak;
2. Anti-dubbeltelbepaling
Grond, welke eenmaal bij het verlenen van een bouwvergunning in aanmerking werd en moest worden genomen, hetzij als bouwperceel hetzij anderszins, dient als zodanig bij de beoordeling van een latere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing te worden gelaten.

Artikel 1.3 Gronden aangewezen ex artikel 13, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De gronden op de kaart aangegeven met "gronden aangewezen ex artikel 13, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening", zijn overeenkomstig artikel 13, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aangewezen als gronden ten aanzien waarvan de verwerkelijking van de bestemming in de naaste toekomst noodzakelijk is.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 2.1 Grootschalige dagrecreatieve doeleinden

I. Doeleinden

De op de kaart voor grootschalige dagrecreatieve doeleinden, categorie Rd, aangewezen gronden zijn bestemd voor het houden van permanente exposities / presentaties met als thema de symbiose tussen mens, plant, dier, water en hun natuurlijke omgeving met de daarbij behorende gebouwen, waaronder worden begrepen publieks-, horeca en dienstgebouwen en een tweetal bedrijfswoningen, andere bouwwerken en infra-structurele voorzieningen, waaronder wegen, parkeerplaatsen, leidingen en rioleringen, met dien verstande dat het met planzone I aangegeven plangebied door burgemeester en wethouders dient te worden uitgewerkt.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikellid wordt in hoofdlijnen beschreven de wijze waarop de in dit plan aan deze gronden toegekende doeleinden worden nagestreefd.

a. (milieubeschermingsgebied I)

Voorzover de gronden zijn gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied, onderdeel van het milieubeschermingsgebied I, als bedoeld in de Provinciale Milieubeschermings Verordening (PMV), dient bij het ontwerpen, inrichten en beheren van deze bestemming rekening te worden gehouden met de in deze verordening vastgelegde functie van het gebied voor de drinkwatervoorziening. In dat kader dienen voorzieningen worden getroffen als bedoeld onder III.A .

b. (landschappelijke inpassing)

Ter waarborging van een landschappelijk verantwoorde inpassing van onderhavige bestemming in het omringende gebied mag eerst worden overgegaan tot uitvoering van deze bestemming, nadat in een inrichtingsplan is aangegeven de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan het van dit bestemmingsplan deel uitmakend landschapsplan, met dien verstande dat wanneer in het kader van een gefaseerde uitvoering gesproken kan worden van een samenhangende als eindfase aan te merken (deel) uitvoering, volstaan kan worden met een op die (deel) uitvoering betrekking hebbend inrichtingsplan.

Het inrichtingsplan zal door burgemeester en wethouders worden getoetst aan de landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden als aangegeven in het als bijlage bij deze voorschriften

behorend landschapsplan. Indien het inrichtingsplan niet voldoet aan de uitgangspunten van het landschapsplan zijn burgemeester en wethouders ter bevordering van een goede landschappelijke inpassing bevoegd de maximale bouwhoogte lager vast te stellen en/of de situering van bouwwerken op een grotere afstand van de bestemmingsgrens voor te schrijven dan in deze voorschriften is aangegeven tot een hoogte tot maximaal 6 meter respectievelijk tot een afstand tot minimaal 60 meter.

c. (archeologische waarden)

Ter bescherming van potentiële archeologische waarden zijn deze gronden tevens aangeduid als "potentieel archeologisch waardevol gebied" die nader onderzoek of oudheidkundige waarnemingen vereisen. Ter bescherming van deze waarden is het bepaalde onder III.B.2 van dit artikel op deze gronden van toepassing (aanlegvergunning), tenzij uit inventariserend en waarderend archeologisch vooronderzoek is gebleken dat zich in deze gronden geen zodanige beschermingswaardige oudheidkundige sporen bevinden die het stellen van een aanlegvergunning rechtvaardigen.

Burgemeester en wethouders zijn in dat geval, gehoord het Steunpunt Monumentenzorg Drenthe, bevoegd te verklaren dat geen aanlegvergunning is vereist.

III. Bouwwerken, werken en werkzaamheden

Bebouwing en gebruik van deze gronden is uitsluitend toegestaan met in achtneming van onderstaande bepalingen:

- A. "Voorzieningen"
- B. "Bouw-en andere bepalingen"

A. Voorzieningen

Door het treffen van voorzieningen dienen de in het milieu-effectrapport beschreven risico's voor de waterwinning in het plangebied tot een aanvaardbaar minimum te worden teruggebracht.

Getracht zal worden dit te bereiken door het treffen van voorzieningen als ;

- het gescheiden houden van alle waterstromen binnen onderhavige bestemming en de waterhuishouding van de Noordbargeres,
- vloeistofdichte voorzieningen aan te brengen onder potentieel vervuilende activiteiten, zoals dierenverblijven, wegen, paden, parkeer-voorzieningen,
- de aanleg van een gescheiden riolerings-systeem ingebed in een drainageleiding,
- het aanbrengen van een monitoringssysteem,
- het stellen van voorwaarden aan de uitvoe-

- ring in de aanlegfase en door
- het treffen van alle overige voor de bescherming van de waterwinning noodzakelijk geachte maatregelen en voorzieningen als beschreven in vorenbedoeld milieu-effectrapport,

met dien verstande, dat ;

in overleg met N.V.Waterleidingmaatschapij "Drenthe" het gebruik van gelijkwaardige alternatieven zijn toegestaan.

Tussen de Gemeente, het Noorder Dierenpark B.V. en de N.V.Waterleidingmaatschapij "Drenthe" zal in een overeenkomst worden vastgelegd;

- a. dat aanleg, gebruik en beheer van het park "Waterland Emmen" en de openbare voorzieningen zullen worden gerealiseerd overeenkomstig de in het MER genoemde wijze en uitgangspunten en dat de in het MER genoemde aanvullende beschermende maatregelen en preventieve monitoring bij de verwezenlijking van het park "Waterland Emmen", de omgeving en de voorzieningen zullen worden gerealiseerd.
- b. tevens zal worden aangegeven de wijze waarop de overblijvende risico's voor de drinkwatervoorziening tussen betrokken partijen worden verdeeld.

B. Bouw- en andere bepalingen

1. Bebouwingsvoorschriften

- ~~a. Het door gebouwen te bebouwen oppervlak niet meer mag bedragen dan het op de kaart voor de bestemming grootschalige dagrecreatieve doeleinden aangegeven bebouwingspercentage, met dien verstande, dat~~

(dit deel van)
2.1. III 5-1a
= 2
Niet
gedekt
door GS!

1.

de bouw van open voor mens en/of dier toegankelijke kooi-konstrukties van gaas of daarmee te vergelijken materialen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 25 meter en tot een bebouwingsoppervlak van maximaal 25 % .

2.

binnen 20 meter van de bestemmingsgrens geen gebouwen, met uitzondering van bedrijfswoningen binnen het met planzone V aangegeven gebied, mogen worden opgericht, met dien verstande dat in deze voor de landschappelijke inpassing bedoelde zone tot op 10 meter van de bestemmingsgrens bebouwing mag worden opgericht met een bouwhoogte tot ten hoogste 12 meter tot ten hoogste 2% van het bebouwingsoppervlak en tot ten hoogste 5 meter tot eveneens ten hoogste 2% van het bebouwingsopper-

vlak met dien verstande dat benutting van deze ruimte in mindering zal worden gebracht op het bebouwingspercentage van 15% voor bebouwing tot maximaal 12 meter.

- b. de goothoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan 12 meter voorzover het tot die hoogte te bebouwen oppervlak niet meer bedraagt dan 15% van het bebouwingsoppervlak en niet meer mag bedragen dan 20 meter voorzover het tot die hoogte te bebouwen oppervlak niet meer bedraagt dan 5% van het bebouwingsoppervlak.
- c. de bouw van een tweetal vrijstaande bedrijfs-woningen is toegestaan binnen het op de kaart met planzône V aangegeven gebied, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter en het grondvloeroppervlak per woning niet meer mag bedragen dan 150 m².
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 25 meter.

2. Gebruiksvoorschriften

(aanlegvergunning ex artikel 14 W.R.O.)

a.

Het is verboden op of in de gronden aangeduid als "potentieel archeologische waardevol gebied" de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden (geen normale agrarische exploitatie-werkzaamheden zijnde) uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders:

- het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0.30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telekommunikatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

b.

De bevoegdheid tot het verlenen van de vergunning kan eerst worden gehanteerd nadat Gedeputeerde

Staten hiertoe een verkaring van geen bezwaar hebben verstrekt.

c.

Alvorens voornoemde verklaring te verzoeken vragen burgemeester en wethouders het Steunpunt Monumentenzorg Drenthe schriftelijk om advies.

d.

Deze vergunning wordt slechts verleend, indien door het aanleggen van bovengenoemde werken of het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden, dan wel de daarvan direkt of indirekt te verwachten gevolgen, de in bedoelde gronden aanwezige oudheidkundige sporen niet dan in geringe mate worden aangetast dan wel door het treffen van voorzieningen kunnen worden geconserveerd of als de mogelijkheid bestaat tot het doen van wetenschappelijk onderzoek of het doen van oudheidkundige waarnemingen zonder dat deze activiteiten leiden tot vertraging in de verwezenlijking van de bestemming(en).

IV. Uitwerking ex artikel 11 WRO

Het met planzône I aangegeven plangedeelte dient met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door burgemeester en wethouders te worden uitgewerkt, met dien verstande dat ter bescherming / handhaving van de op het moment van vaststelling bestaande functie resp. waarden van het plangebied als bedoeld onder II.a,b en c bij uitvoering van deze nader uit te werken bestemming evenzovele maatregelen en voorzieningen dienen te worden getroffen als zijn voorgeschreven voor de onder I. aangegeven bestemming, met dien verstande dat;

a.

zolang vorenbedoelde bestemming nog niet is uitgewerkt is het gebruik van deze gronden uitsluitend beperkt tot het op het moment van vaststelling van onderhavig plan bestaande grondgebonden agrarische gebruik (zonder bouwperceel) overeenkomstig het voorheen voor deze gronden geldende bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Emmen", met dien verstande dat vroegtijdige inplanting van basis-beplanting in het kader van de landschappelijke inpassing van de nog uit te werken bestemming uitdrukkelijk is toegestaan.

b.

het ontwerp tot gehele of gedeeltelijke uitwerking van de in lid 1 bedoelde bestemming gedurende een termijn van 14 dagen voor belanghebbenden op het gemeentehuis ter inzage ligt.

c.
de ter inzagelegging vooraf door burgemeester en wethouders in een of meer dag- en nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en voorts door aankondiging op de daarvoor gebruikelijke plaats bij het gemeentehuis wordt bekend gemaakt, onder mededeling dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende genoemde termijn bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk hun zienswijze(n) ten aanzien van het ontwerp kenbaar te maken.

d.
het bouwen uitsluitend mag plaatsvinden overeenkomstig het door burgemeester en wethouders vastgestelde en door gedeputeerde staten goedgekeurd uitwerkingsplan.

Artikel 2.2 Espromenade
(mede-bestemming)

1.

De op de kaart met de aanduiding Espromenade aangegeven gronden zijn, zoals uit de kaart blijkt, tezamen met de in artikel 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.8, 2.11 en 2.13 aangegeven bestemmingen, medebestemd voor de aanleg van een voetverbinding, van een op het vervoer van personen gericht milieu-vriendelijk vervoerssysteem, met de daarbij behorende voorzieningen en andere bouwwerken, met dien verstande, dat;

- a. het profiel van deze verbinding niet groter mag zijn dan op de kaart is aangegeven
- b. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 12 meter.
- c. het trace-gedeelte vallend binnen de grenzen van de nog nader uit te werken bestemming woondoeleinden als bedoeld in artikel 2.11 lid 3 tevens gebruikt mag worden als ontsluitingsweg voor de hier te realiseren woonbebouwing.
- d. deze voorziening vanuit het noorden tevens gebruik mag worden voor aan-en afvoer van goederen (waaronder nooddiensten en geldtransportauto's) en dieren van en naar de in artikel 2.1 bedoelde bestemming.

Artikel 2.3 Hoofdentree
(mede-bestemming)

1.

De op de kaart met de aanduiding Hoofdentree aangegeven gronden zijn, zoals uit de kaart blijkt, gedeeltelijk tezamen met de in artikel 2.1 en 2.4 aangegeven bestemmingen, medebestemd als hoofdentree naar de voor grootschalige dagrecreatieve doeleinden aangegeven gronden met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en infra-structurele voorzieningen, waaronder in ieder geval zijn begrepen de oprichting van bouwwerken ten behoeve van kassa-en informatie functies; met dien verstande, dat

- a. het door gebouwen te bebouwen oppervlak niet meer mag bedragen dan het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage.
- b. de bouwhoogte van een gebouw en van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven.

Artikel 2.4 Plein

1.

De op de kaart met plein aangeduide gronden zijn bestemd tot een voor publiek vrij toegankelijk plein en vormt als zodanig het overgangsgebied respectievelijk de centrale verdeel-en ontmoetingsplek van publiek van en naar respectievelijk

- a. de hoofdentree van de voor grootschalige recreatieve doeleinden bestemde gronden,
- b. de als Espromenade aangeduide gronden of
- c. het centrumgebied van de kern Emmen,

met inbegrip van de daarbij behorende voorzieningen, waaronder andere bouwwerken, waaronder in ieder geval worden begrepen boombeplanting, telefooncellen, toiletvoorzieningen, verlichting, billboards, verwijzingsborden en daarmee te vergelijken voorzieningen, met dien verstande, dat ;

- d. binnen het met planzône III aangegeven gebied de bouw van een gebouw ten behoeve van de zgn. traverse is toegestaan voor de aan-en afvoer van bezoekers van de onder a, b en c aangegeven gebruiksfuncties met een bouwhoogte tot maximaal 10 meter en een vloeroppervlak tot maximaal 250 m² .
- e. binnen deze bestemming de oprichting van een zestal zgn. kassa-eilandjes zijn toegestaan met een goothoogte tot maximaal 3 meter en een vloeroppervlak tot in totaal maximaal 100 m².
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 12 meter.
- g. civiel-technische voorzieningen ter realisering van een ongelijkvloerse kruising met de Hondsrugweg ten behoeve van voetgangers zijn toegestaan, mits de bestaande open visuele relatie met de ten westen gelegen gronden zoveel mogelijk blijft gehandhaafd.
- h. ter bescherming van de drinkwatervoorziening bij de uitvoering van onderhavige bestemming technische voorzieningen dienen te worden getroffen als bedoeld in artikel 2.1.III A.

Artikel 2.5 Parkeerdoeleinden

1.

De op de kaart voor parkeerdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor parkeren met de daarbij behorende voorzieningen en andere bouwwerken, waaronder in ieder geval zijn begrepen toilet-en wachtruimtes, een kiosk en daarmee te vergelijken voorzieningen, met dien verstande, dat

- a. de gezamenlijke oppervlakten van toilet-en wachtruimtes resp. van een kiosk en daarmee te vergelijken voorzieningen per aangegeven parkeerbestemming niet meer mag bedragen dan 100 m² en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.
- b. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 12 meter.
- c. minimaal 15% van het voor parkeerdoeleinden in te richten gebied uit groenbeplanting dient te bestaan.
- d. burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering van de onder a. bedoelde bouwwerken.

2.

Ter bescherming van de drinkwatervoorziening dienen bij de uitvoering van onderhavige bestemming technische voorzieningen te worden getroffen als bedoeld in artikel 2.1.III.A.

3.

Deze gronden tevens zijn aangeduid als "potentieel archeologisch waardevol gebied" die nader onderzoek of oudheidkundige waarnemingen vereisen. Ter bescherming van deze waarden is het bepaalde in artikel 2.1.II sub c van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing (aanlegvergunning).

4.

Burgemeester en wethouders zijn onder het stellen van op bescherming van de drinkwatervoorziening gerichte voorwaarden bevoegd een tijdelijke vrijstelling te verlenen van het gebruik van deze gronden voor het houden van evenementen, waaronder zijn begrepen het houden van kermissen en circussen.

Artikel 2.6 Essen en oude veldontginningen

1.

De op de kaart als essen en oude veldontginningen aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. behoud, herstel en ontwikkeling (versterking) van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden,
- b. bescherming van archeologische waarden,
- c. grondgebonden agrarische bedrijvigheid (zonder bouwperceel) met bijbehorende andere bouwwerken en andere werken,

althans met dien verstande, dat de gronden gelegen binnen planzône IV door burgemeester en wethouders ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mogen worden gewijzigd in de bestemming parkeerdoeleinden als bedoeld in artikel 2.5 van deze voorschriften, met dien verstande, dat in het ontwerp-plan aan de zuidzijden zowel als aan de oostzijden een zône van minimaal 10 meter breed in acht genomen dient te worden voor de aanleg van afscherpende groenvoorzieningen.

Van deze wijzigingsbevoegdheid mag eerst gebruik gemaakt worden wanneer de aanleg van deze parkeervoorziening noodzakelijk is ten behoeve van of verband houdt met respektievelijk;

- a. de aanleg van de fase II van het park "Waterland Emmen" als bedoeld in artikel 2.1.IV van deze voorschriften,
- b. de reconstructie/verlegging/aansluiting van de Frieslandweg op de Weerdingerstraat,
- c. de realisering van de bestemming centrumdoeleinden (kantoren) als bedoeld in artikel 2.8 van deze voorschriften op de gronden gelegen op de hoek Hondsrugweg/Frieslandweg of
- d. bouwplan-ontwikkelingen in het centrum van Emmen.

2.

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen/mag:

- a. geen gebouwen en mestsilo's worden opgericht;
- b. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 3 meter bedragen.

3.

Het is verboden, voor zover zulk een verbod niet reeds voortvloeit uit een wet of een provinciale of gemeentelijke verordening op of in de in het eerste lid bedoelde gronden, zonder of in afwij-

king van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren;

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van ander oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- c. het aanleggen van picknickplaatsen;
- d. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken en taluds;
- e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telekommunikatieleidingen en daarmee verband houdende konstrukties, installaties of apparatuur;
- g. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas;

4.

Als strijdig met de in lid 1 omschreven doeleinden wordt in ieder geval aangemerkt;

- het bebossen van gronden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond konden worden aangemerkt.
- het kweken van bomen, alsmede het telen van hout en fruit.

5.

Het in het derde lid vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden welke:

- a. plaatsvinden binnen het kader van het normale onderhoud;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

6.

De in het derde lid bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten

ten of mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

7.

Burgemeester en wethouders zijn, nadat gedeputeerde staten van te voren hebben verklaard daartegen geen bezwaar te hebben, bevoegd vrijstelling te verlenen van het in het tweede lid vervatte verbod, voor de oprichting van stallen en schuilgelegenheden ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande, dat

- a. de hoogte van een gebouw niet meer dan 3,50 meter mag bedragen;
- b. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- c. de dakhelling van een gebouw niet minder dan 15 graden mag bedragen;
- d. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vanuit landschappelijke overwegingen nadere eisen te stellen aan de situering.

NIET
GOED-
GEKEURD

DOOR
G.S.

Artikel 2.7 Drinkwatervoorziening

1.

De op de kaart voor drinkwatervoorziening, categorie Dw, aangewezen gronden zijn (mede) bestemd voor ;

a.
drinkwatervoorziening met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen met aanbouwen en/of bijgebouwen en bijbehorende andere bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, waaronder infra-structurele voorzieningen als wegen en paden;

b.
behoud, herstel en ontwikkeling (versterking) van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden resp. archeologische waarden;

met dien verstande, dat :

1.

- a. bedrijfsgebouwen uitsluitend ten behoeve van de drinkwatervoorziening en slechts binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsoppervlak mogen worden opgericht en wel zodanig, dat geen hoofdgebouw op minder dan 3 meter uit een erfscheiding mag worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. het te bebouwen oppervlak niet meer dan 15 procent per bouwperceel mag bedragen;
- d. binnen het bebouwingsoppervlak niet meer dan 2 bedrijfswoningen mogen worden opgericht.
- e. de dakhelling van een bedrijfswoning niet minder dan 10 graden mag bedragen;
- f. de goothoogte van een bedrijfswoning niet meer dan 5,50 meter mag bedragen;
- g. de inhoud van een bedrijfswoning niet meer dan 450 m³ mag bedragen;
- h. per bedrijfswoning aanbouwen en/of bijgebouwen mogen worden opgericht met een goothoogte van niet meer dan 3 meter en een totale of gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- i. andere bouwwerken (waaronder uitdrukkelijk installaties t.b.v. drinkwaterzuivering worden begrepen) mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 3 meter, tenzij het betreft erf- en terreinafscheidingen, in welk geval de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1 meter mag bedragen, met

dien verstande, dat met vrijstelling van burgemeester en wethouders de oprichting van drinkwaterzuiveringsinstallaties kunnen worden toegestaan tot maximaal 15 meter hoogte resp. de bouw van een reinwaterkelder buiten de bebouwingslijnen kan worden toegestaan, mits in een inrichtingsplan is aangegeven hoe deze bouwwerken landschappelijk zullen worden ingepast.

2.

Het is verboden, voor zover zulk een verbod niet reeds voortvloeit uit een wet of een provinciale of gemeentelijke verordening op of in de in het eerste lid bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren;

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van ander oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- c. het aanleggen van picknickplaatsen;
- d. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken en taluds;
- e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telekommunikatieleidingen en daarmee verband houdende konstrukties, installaties of apparatuur;
- g. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas;

3.

Als strijdig met de in lid 1 omschreven doeleinden wordt in ieder geval aangemerkt

- het bebossen van gronden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond konden worden aangemerkt,
- het kweken van bomen, alsmede het telen van hout en fruit.

4.

Het in het tweede lid vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden welke:

- a. plaatsvinden binnen het kader van het normale

- onderhoud;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
 - d. plaatsvinden in het kader van de landschappelijke inpassing van de in artikel 2.1 bedoelde bestemming op grond van het daar genoemd landschapsplan.

5.

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

bouwen met niet meer dan 75 m² mag worden vergroot.

3. (nadere) uitwerking ex artikel 11 WRO

a.

Burgemeester en wethouders zijn verplicht de bestemming van de in planzône II aangegeven gronden op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordning nader uit te werken ten behoeve van de bouw van woningen met daarbij behorende voorzieningen tot het op de kaart aangegeven maximum aantal woningen en tot een bouwhoogte tot maximaal drie bouwlagen en waarvan maximaal 30% in gestapelde vorm mag worden gebouwd.

b.

Het ontwerp tot uitwerking van de in het derde lid bedoelde bestemming ligt gedurende een termijn van 14 dagen voor belanghebbenden op het gemeentehuis ter inzage.

De terinzage legging wordt vooraf door de burgemeester en wethouders in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts door aankondiging op de daarvoor gebruikelijke plaats bij het gemeentehuis bekend gemaakt, onder mededeling dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende genoemde termijn bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk hun zienswijze(n) ten aanzien van het ontwerp kenbaar te maken.

c.

Het bouwen mag uitsluitend plaatsvinden overeenkomstig het door burgemeester en wethouders vastgesteld en door gedeputeerde staten goedgekeurd uitwerkingsplan.

4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bijgebouwen en/of andere bouwwerken, in welk geval kan worden bepaald, dat deze op niet minder dan 3 meter en niet meer dan 5 meter vanaf de achtergevel van het bijbehorende huis en/of op niet minder dan 3 meter uit een erfscheiding mogen worden opgericht.

Artikel 2.8 Centrumdoeleinden (kantoren)

1.

De op de kaart voor centrumdoeleinden ,categorie Ck, aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoor- gebouwen ten behoeve van openbare- , bijzondere- en/of zakelijke dienstverlening met de daarbij behorende verkeers-,verblijfs- en nutsvoorzieningen (waaronder parkeren) en andere bouwwerken met dien verstande, dat;

- a. gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsoppervlakken mogen worden opgericht,
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven,
- c. de lengte van de naar de Hondsrugweg gekeerde gevel van gebouwen niet meer dan 25 meter mag bedragen en
- d. de afstand tussen gebouwen minimaal 25 meter bedraagt.
- e. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter.
- f. het oppervlak aan groenvoorzieningen minimaal 10% dient te bedragen.

Artikel 2.9 Centrumdoeleinden (bestuurspark)

1.

De op de kaart voor centrumdoeleinden ,categorie Cb, aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoor- gebouwen ten behoeve van openbare dienstverlening (bestuurspark) met de daarbij behorende verkeers- verblijfs-, en nutsvoorzieningen (waaronder parkeren) en andere bouwwerken, met dien verstande, dat;

- a. gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsoppervlakken mogen worden opgericht,
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven.
- c. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter.
- d. het oppervlak aan groenvoorzieningen minimaal 10% dient te bedragen.

Artikel 2.10 Woondoeleinden (woon-en zorgcentrum)

1.

De op de kaart voor woondoeleinden, categorie Wz aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting en verzorging van zorgbehoevende ouderen (woon-en zorgcentrum) met de daarbij behorende verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen (waaronder parkeren) en andere bouwwerken, met dien verstande, dat;

- a. gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsoppervlakken mogen worden opgericht,
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven.
- c. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter.

Artikel 2.11 Woondoeleinden (vrijstaande woningen)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor woondoeleinden, categorie Wv aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen en dubbele woningen, althans voorzover deze laatste met een ster-aanduiding (*) op de plankaart zijn aangegeven, met daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen, tuinen en erven en bijbehorende andere bouwwerken, met dien verstande, dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsoppervlakken mogen worden opgericht en wel zodanig dat deze op tenminste 3 meter uit de zij-erfscheiding mogen worden opgericht, tenzij anders uit de kaart blijkt;
- b. aanbouwen en bijgebouwen op niet minder dan 3 meter achter voorgevels van hoofdgebouwen mogen worden opgericht;
- c. de goothoogte van
 1. hoofdgebouwen niet meer dan 3,50 meter mag bedragen en van
 2. aanbouwen en bijgebouwen niet meer dan 3,00 meter mag bedragen;
- d. de dakhelling van hoofdgebouwen niet minder dan 40 en niet meer dan 60 graden mag bedragen;
- e. de inhoud van een hoofdgebouw niet meer dan 700 m³ mag bedragen.
- f. de oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, niet meer mag bedragen dan:
 1. 50m² per woning (hoofdgebouw);

2. 100 procent van de grondvloeroppervlakte van de desbetreffende woning;
 3. 50 procent van het onbebouwde erf, voor zover dit is gelegen langs de zij- en achtergevel van de desbetreffende woningen;
- g. andere bouwwerken mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 3 meter, tenzij het erf- en terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1 meter mag bedragen;

2. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. het eerste lid, onder c en d voor respectievelijk verhoging van de goothoogte en/of verlaging van de dakhelling, met dien verstande, dat:
 1. de dakhelling mag worden verlaagd tot minimaal 25 graden indien de goothoogte minimaal 4 meter gaat bedragen;
 2. de goothoogte niet meer dan 5,50 meter mag bedragen;
 3. de vrijstelling uitsluitend mag worden verleend voor woningen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan bestaan en op dat moment reeds een lagere dakhelling en/of hogere goothoogte dan minimaal respectievelijk maximaal toegestaan hebben;
- b. het eerste lid, onder f, voor het vergroten van het oppervlak van (een) aanbouw(en) en/of (een) bijgebouw(en), met dien verstande, dat:
 1. de totale oppervlakte van (een) aanbouw(en) niet meer mag bedragen dan 100 procent van de grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw;
 2. de totale of gezamenlijke oppervlakte van (een) aanbouw(en) en (een) bijgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 10 procent van de oppervlakte van het bouwperceel met een maximum van 100 m² per hoofdgebouw;
- c. het eerste lid, onder f, voor vergroting oppervlakte aanbouw(en), mits de noodzaak daarvan uit een medische verklaring blijkt dan wel bijzondere gezinsomstandigheden daartoe noodzaken en voorts met dien verstande, dat de oppervlakte aan-

Artikel 2.12 Noordbarger groen

1.

De op de kaart voor Noordbarger groen aangewezen gronden zijn bestemd voor (semi) agrarische doeleinden met bijbehorende andere bouwwerken.

2.

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen/mag:

- a. geen gebouwen worden opgericht;
- b. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 2.13 Groenvoorziening

1.

De op de kaart voor groenvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor structurele groenvoorzieningen met bijbehorende andere bouwwerken.

2.

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen/mag:

- a. geen gebouwen worden opgericht;
- b. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 2.14 Verkeersdoeleinden

1.

De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor rijwegen, al of niet met daarbij behorende op- en/ of afritten, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten, met bijbehorende voorzieningen en andere bouwwerken.

2.

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen/mag:

- a. geen gebouwen worden opgericht;
- b. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 12 meter bedragen.

HOOFDSTUK III ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 3.1 Vrijstellingsbepalingen

1.

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, nokhoogten, bouwperceelgrensafstanden en bebouwde oppervlakten (bouwpercelen) met ten hoogste 10%:
- b. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande, dat:
 1. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 2. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m² mag bedragen;
 3. de hoogte van een ander bouwwerk niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- c. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van 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 situering niet meer dan 3 meter bedraagt;
- d. het in geringe mate, doch niet meer dan 5 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakten (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting bijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- e. het oprichten van:
 1. antennes, mits niet hoger dan 25 meter, tenzij uit een advies van de directeur-generaal van de centrale directie der PTT blijkt dat een grotere hoogte nood-

zakelijk is en gedeputeerde staten, voordat de vrijstelling wordt verleend, hebben verklaard daartegen geen bezwaar te hebben;

2. andere dan de onder e, sub 1 genoemd andere bouwwerken, mits niet hoger dan 12 meter, tenzij gedeputeerde staten, voordat de vrijstelling wordt verleend, hebben verklaard tegen een grotere hoogte geen bezwaar te hebben.

2.

Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de vrijstelling voorwaarden ten aanzien van de situering van bouwwerken stellen, teneinde een ruimtelijke verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

3.

De in het eerste lid genoemde vrijstellingen mogen (bovendien) slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan;

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en
- b. de landschappelijke, natuurwetenschappelijke en/of cultureelhistorische waarden binnen het plangebied.

Artikel 3.2 Wijzigingsbepalingen

1.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te wijzigen, met dien verstande, dat:

A.

1. de wijziging, met uitzondering van de bestemmingsgrenzen van de bestemming drinkwatervoorziening, betrekking mag hebben op verschuiving van bestemmingsgrenzen;
2. een verschuiving niet meer dan 25 meter mag bedragen;
3. afhankelijk van de richting waarin een bestemmingsgrens wordt verschoven, de grond wordt bestemd voor dezelfde doeleinden als waarvoor de grond is bestemd waaraan deze wordt toegevoegd;
4. een verschuiving uitsluitend betrekking mag hebben op gronden die eigendom zijn van de gemeente, dan wel van degene die om de wijziging verzoekt of daarmee instemt.

B.

1. de wijziging betrekking mag hebben op een verschuiving van de binnen het plangebied geprojecteerde aansluitpunten van wegen.
2. een verschuiving niet meer dan 50 meter mag bedragen;
3. de ten gevolge van een verschuiving vrijkomende gronden worden bestemd voor dezelfde doeleinden, als waarvoor de grond is bestemd waaraan deze wordt toegevoegd;
4. een verschuiving uitsluitend betrekking mag hebben op gronden die eigendom zijn van de gemeente, dan wel van degene die om de wijziging verzoekt of daarmee instemt;

C.

1. de wijziging betrekking mag hebben op verruiming van de op de kaart aangegeven bebouwingsoppervlakken.
2. een verruiming niet meer dan 25 procent van het desbetreffende bebouwingsoppervlak mag bedragen;
3. een verruiming uitsluitend mag plaatsvinden binnen de bestemming waarop het bebouwingsoppervlak betrekking heeft;
4. een verruiming uitsluitend betrekking mag hebben op gronden die eigendom zijn van de gemeente danwel van degene die om de wijziging verzoekt of daarmee instemt.

D.

1. de wijziging betrekking mag hebben op reconstructie van een wegprofiel;
2. de wijziging uitsluitend betrekking mag hebben op gronden die eigendom zijn van de gemeente dan wel van degene die om de wijziging verzoekt of daarmee instemt;
3. de wijziging niet mag plaatsvinden dan nadat akoestisch onderzoek is verricht, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

2.

Het ontwerp tot wijziging van het plan ligt gedurende een termijn van 14 dagen ter gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage. De ter inzagelegging wordt vooraf door de burgemeester en wethouders in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en voorts door aankondiging op de daarvoor gebruikelijke plaats bij de gemeentehuis bekend gemaakt, onder mededeling dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende genoemde termijn bij het college van burgemeester en wethouder schriftelijk hun zienswijze(n) ten aanzien van het ontwerp kenbaar te maken.

Artikel 3.3 Bepalingen m.b.t. het gebruik van gronden en bouwwerken.

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).
2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, als bedoeld in het eerste lid, wordt in elk geval gerekend opslag en verwerking van radio-actief afval, met uitzondering van bedrijfsgebonden laag radio-actief afval, één en ander onverminderd het bepaalde in de Kernenergiewet.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 3.4 Overgangsbepalingen m.b.t. het gebruik van gronden en bouwwerken

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken.

1. Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot :
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.

Vrijstellingsbepaling

2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10 % .

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

3. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan de gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan naar aard en omvang niet wordt vergroot.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

4. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
5. Lid 3 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 3.5 Strafrechtelijke bepalingen

Overtreding van het bepaalde in artikel 3.3, eerste lid en artikel 3.4, eerste en derde lid, ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken, wordt als strafbaar feit aangemerkt in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 3.6 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Noordbargeres"

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen bij besluit van 18 december 1997 nr.B11.

 , voorzitter.

 secretaris.