

## ***BESTEMMINGSPLAN*** **Roswinkel**

### **Toelichting**

Kaartnummer:	05.004A I t/m IV, 05.004B, 05.004C, 05.004D,
Vastgesteld	d.d.: 30 oktober 2008 RA 08.0098
Goedgekeurd	d.d.:

# Toelichting

## Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Huidige planologische regelingen	5
1.4	Opzet bestemmingsplan	6
2	Ontstaansgeschiedenis	7
2.1	Ontstaan	7
2.2	Monumenten	8
3	Beleid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Provinciaal beleid	11
3.4.1	Ruimtelijk beleid	11
3.4.2	Volkhuysvestingsbeleid	13
3.5	Gemeentelijk beleid	13
3.5.1	Ruimtelijk / economisch beleid: Strategienota	13
3.5.2	Verkeersbeleid	16
3.5.3	Milieubeleid	16
3.5.4	Recreatiebeleid	17
3.5.5	Woonbeleid	17
3.6	Conclusie	17
4	Toetsen	18
4.1	Archeologische toets	18
4.1.1	Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)	18
4.1.2	Archeologische monumenten	18
4.1.3	Archeologische vondstmelding	19
4.1.4	Archeologische verwachtingswaarde	19
4.2	Externe veiligheid	19
4.2.1	Algemeen	19
4.2.2	Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)	20
4.2.3	Route gevaarlijke stoffen	20
4.2.4	Bereikbaarheid	20
4.2.5	Bluswatervoorziening	20
4.2.6	Repressieve dekking	21
4.2.7	Waarschuwings- en alarmeringsstelsel (WAS)	21
4.2.8	Technische infrastructuur	21
4.3	Milieuvoets	21
4.3.1	Geluid	21
4.3.2	Lucht	22
4.3.3	Bodem	23

<b>4.4</b>	<b>Natuurtoets</b>	<b>24</b>
4.4.1	Natuur en landschap, Flora en fauna	24
<b>4.5</b>	<b>Watertoets</b>	<b>25</b>
4.5.1	Waterbeleid	25
4.5.2	Stroomgebiedsvisie	26
4.5.3	Gemeentelijk waterplan	26
4.5.4	Ontwateringsdiepte	26
4.5.5	Riolering	27
4.5.6	Waterhuishouding	27
<b>5</b>	<b>Stedenbouwkundige structuur</b>	<b>29</b>
<b>5.1</b>	<b>Huidige structuur</b>	<b>29</b>
5.1.1	Hoofdstructuur	29
5.1.2	Functionele structuur	29
5.1.3	Ruimtelijke structuur	30
<b>5.2</b>	<b>Bevolkingsstructuur</b>	<b>31</b>
5.2.1	Bevolking	31
5.2.2	Woningvoorraad	31
5.2.3	Herbestemming functies	31
<b>5.3</b>	<b>Gewenste structuur</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>Juridische toelichting op het bestemmingsplan</b>	<b>33</b>
<b>6.1</b>	<b>Plantoelichting</b>	<b>33</b>
<b>6.2</b>	<b>Plankaart</b>	<b>33</b>
<b>6.3</b>	<b>Voorschriften</b>	<b>34</b>
<b>6.4</b>	<b>Artikelgewijze toelichting</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>Maatschappelijke haalbaarheid</b>	<b>44</b>
<b>7.1</b>	<b>Vooroverleg ex. artikel 10 Bro</b>	<b>44</b>
<b>7.2</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>44</b>

VOORSCHRIFTEN

BIJLAGE: NOTA VAN BEANTWOORDING

## 1 Inleiding

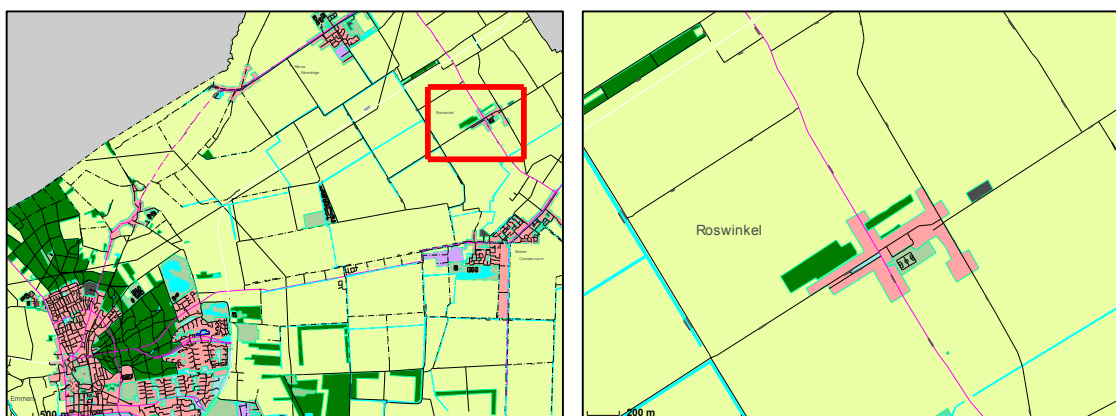
### 1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

In het kader van de wettelijke plicht om oude bestemmingsregelingen te herzien, is voor het dorp Roswinkel een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan beoogt in de eerste plaats de bestaande situatie planologisch opnieuw vast te leggen.

Daarnaast zijn, vanuit het streven van de landelijke overheid naar het verminderen van de regeldruk en de administratieve lastendruk, de oude bestemmingsplannen nadrukkelijk bekeken op onduidelijke en onnodige bestemmingsregelingen. Hierdoor is het voorliggende bestemmingsplan eenvoudiger en beter leesbaar geworden en sluit daarmee aan bij de doelstelling van deregulering.

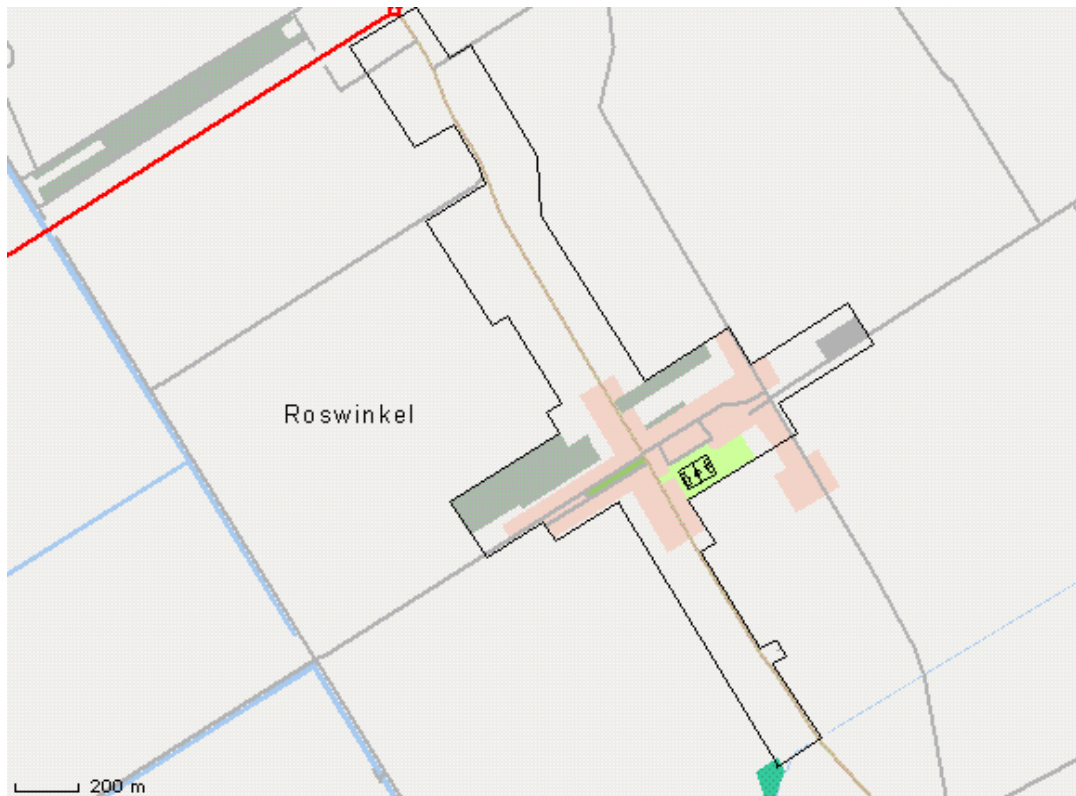
### 1.2 Ligging plangebied

Roswinkel is een klein dorp in het noordoostelijke deel van de gemeente Emmen. Ten noordwesten van het dorp ligt de kern Nieuw-Weerdinge, ten zuidoosten Emmer-Compasuum en ten zuidwesten ligt de kern Emmen. De Roswinkelerstraat (N379) is de hoofdontsluitingsweg van het dorp. Ten noorden van het dorp komen de N379 en N391 bij elkaar. De N391 verbindt Roswinkel met Emmen en in noordelijke richting met Ter Apel.



**Figuur 1-1: De ligging van Roswinkel in de gemeente Emmen**

De plangrens wordt grotendeels bepaald door de plangrenzen van de vigerende bestemmingsplannen en door natuurlijke elementen in combinatie met de overgang tussen de kern en het buitengebied. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de N 391 en aan de zuidzijde door de Roswinkelierschans. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Boetseweg (inclusief aanliggende woningen) en de begraafplaats. De westzijde wordt begrensd door de percelen aan het Roswinkelerkanaal ZZ 24 en het Roswinkelerkanaal NZ 30. Het bos aan de noordwestrand van het plangebied is opgenomen in dit bestemmingsplan omdat het als uitloopgebied voor het dorp dient.



**Figuur 1-2: Indicatie begrenzing plangebied**

### 1.3 Huidige planologische regelingen

Het voorliggende bestemmingsplan Roswinkel vervangt tien bestemmingsplannen, waarvan drie ten dele. Te weten:

- "Roswinkel (Verdenius)", vastgesteld op 10 maart 1942 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 31 maart 1943 (tekeningnummer 53.063);
- "Emmen plan in hoofdzaken '43", vastgesteld op 10 maart 1942 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 31 maart 1943 (tekeningnummer 53.170);
- "Roswinkel u.i.o.", vastgesteld op 26 maart 1956 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 10 april 1957 (tekeningnummer 55.095a);
- "Roswinkel Stad", vastgesteld op 30 november 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 9 november 1971 (tekeningnummer 70.101);
- "Roswinkel, Roswinkelerstraat", vastgesteld op 29 juni 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 26 september 1995 (tekeningnummer 90.009);
- "Buitengebied gemeente Emmen" (gedeeltelijk), vastgesteld op 16 juli 1987, nr. B18 en gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon bij besluit van 10 mei 1990 (tekeningnummer 84.250);
- "Partiële herziening Buitengebied gemeente Emmen" (gedeeltelijk), vastgesteld op 24 juni 1999 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 25 januari 2000 (tekeningnummer 98.170);
- "Gedeeltelijke Wijziging Roswinkel, Roswinkelerstraat", vastgesteld op 19 februari 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 5 maart 2002 (tekeningnummer 00.155k);

- “Plan tot gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan Roswinkel, Roswinkelerstraat”, vastgesteld op 29 juli 1997 (tekeningnummer 97.043); (niet goedgekeurd)
- “Partiële herziening van de voorschriften van diverse bestemmingsplannen van de gemeente Emmen ten aanzien van prostitutie- en escortbedrijven” (gedeeltelijk), vastgesteld op 29 maart 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 12 juni 2001 (tekeningnummer 00.149).



**Figuur 1-3: Huidige planologische regelingen: indicatie van de ligging van diverse bestemmingsplangebieden met het bijbehorende plankaartnummer**

#### 1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de voorschriften, de plankaart met kaartnummer 05.004 en de nota van beantwoording. De toelichting gaat in op de achtergronden van het plan en het plangebied. In de toelichting worden de overwegingen weergegeven die gemaakt zijn bij de totstandkoming van het plan. De voorschriften zijn een juridische vertaling van de in de toelichting bedreven visie voor Roswinkel. De voorschriften gelden voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen. De voorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan zijn eenvoudig te begrijpen en voorzien binnen de meeste bestemmingen enige uitbreidingsmogelijkheden aan de burger om bijvoorbeeld aan de wooncomfort wensen te kunnen voldoen. Indien de bij recht geboden bouwmogelijkheden niet voldoende blijken, is met behulp van de binnenplanse vrijstellingen afwijking van de bij recht geboden bouwmogelijkheden opgenomen. Hiermee wordt voor kleine afwijkingen voorkomen dat het bestemmingsplan herzien dient te worden. Daarnaast worden in de nota van beantwoording diverse documenten als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd, zoals reacties uit het vooroverleg, zienswijzen, onderzoeksrapport (bv. voor geluid en archeologie), publicaties en besluiten.

## 2 Ontstaansgeschiedenis

### 2.1 Ontstaan

In een akte uit het jaar 1327 wordt Roswinkel voor het eerst genoemd. Er zijn verschillende theorieën over de betekenis van de naam Roswinkel. De meest aannemelijke verklaring lijkt de vertaling van het woord “Roswinkel” in ‘paardenhoek’. Roswinkel was de plaats waar de paarden kwamen weiden. Er heeft vanaf Weerdinge vroeger dan ook niet voor niets een ‘paardenpad’ gelopen. De oostelijke helft van de gemeente Emmen bestaat voornamelijk uit een grotendeels ontgonnen veengebied. In het noordoosten bevindt zich een uitloper van een dekzandvlakte en een beekdalbodem. Tot de middeleeuwen hield het veen zijn natuurlijke staat, maar in de late middeleeuwen leidde de toenemende bevolking tot het ontginnen van woeste grond vanuit bestaande nederzettingen. Er werden nieuwe dochternederzettingen gesticht. Ook ontstond de randveenontginning Roswinkel, waar permanente bewoning was.

Roswinkel was lange tijd de enige nederzetting in het hoogveengebied van Oost-Drenthe. Het dorp was een voorpost van een groot, moeilijk bereikbaar moerassig veengebied. Het is ontstaan op de hoger gelegen uitloper van de dekzandgronden bij Westerwolde op de grens van een voormalig veengebied op de overgang naar een lager stroomdal van de Runde.

Op de kaart van 1850 is het stratenpatroon van Roswinkel al aangegeven. Van Ter Apel loopt dan al een verbindingssas de “Oude Heeren Dijk” langs het riviertje de Runde naar Emmen. Ten westen van de Runde ligt Roswinkel op de slecht te bereiken hoger gelegen gronden. Tussen de hoger gelegen gronden van de “Roswinkeler Esch” aan de westzijde en de lager gelegen gronden aan de oostzijde ligt de ontginningsas de Roswinkelerstraat. Op kleine afstand hiervan ligt de ontginningsas Kerkdijk (nu Boetseweg) aan de rand van de lager gelegen gronden “de Vennen”. De bebouwing langs de Boetseweg is meer geconcentreerd dan aan de Roswinkelerstraat. De twee wegen worden in het noorden met elkaar verbonden door de Zanddijk.



Figuur 2-1: historische situatie rond 1851 - 1855





**Figuur 2-2: historische situatie rond 1900**

Op de kaart van 1900 is de Nieuwe weg doorgetrokken naar de Boetseweg. Deze doorgetrokken weg werd een verbindingsas tussen te beide ontginningsassen. Het dorp had voornamelijk een agrarische functie. Er stonden dan ook veel boerderijen. De diepe kavels langs de ontginningsassen uit die tijd zijn nog steeds in het landschap te herkennen. Karakteristiek is ook het oude smalle straatje Stad met de kerk en de pastorie en aan beide zijden een bomenrij dicht langs deze straat. Tegenwoordig heeft de kern Roswinkel een woonfunctie en telt het ongeveer 500 inwoners.

## 2.2 Monumenten

Op grond van de Monumentenwet 1988 kan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (OCW) panden aanwijzen als beschermd rijksmonument. Drie panden binnen het plangebied zijn rijksmonumenten. Het betreft onder andere de Nederlands Hervormde kerk en de bijbehorende pastorie aan Stad. In 1759 is de kerk in Roswinkel gebouwd, waarmee het de oudste kerk in de gemeente is. In 1853 werd er een toren aan de kerk gebouwd. Deze kwam in de plaats van een houten 'klokkenhuis', waarvan de nok iets lager was dan die van de kerk. De pastorie aan de overzijde van de straat is gebouwd in 1887. Het derde rijksmonument bevindt zich aan de Roswinkelerstraat 82. Deze boerderij is in circa 1915 gebouwd in neorenaissance stijl.



**Figuur 2-1: de Nederlands Hervormde kerk**



**Figuur 2-2: Pastorie**





**Figuur 2-3: Boerderij Roswinkelerstraat 82**

## 3 **Beleid**

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de hoofdlijnen van het beleid op landelijk-, regionaal-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. De algemene beleidskaders van de verschillende beleidsvelden komen hier aan de orde, evenals de doorvertaling naar het plangebied, voor zover deze te maken valt. Het beleid dat gekoppeld is aan de toetsen met betrekking op archeologie, externe veiligheid, milieu, natuur en water, is opgenomen in hoofdstuk 5.

### 3.2 Rijksbeleid

#### Ruimtelijk beleid

De Nota Ruimte is in februari 2006 formeel in werking getreden. In deze strategische nota is de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland weergegeven en zijn de belangrijkste bijbehorende doelstellingen opgenomen. Het beleid gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van de verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Het geeft invulling aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Hiermee sluit het beleid aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel, met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbijbehorende voorzieningen, groen, water, recreatie, spoor en infrastructuur. Voor Noord-Nederland wordt daarbij rekening gehouden met de effecten van het Langman-akkoord. Dit betekent, dat bovenop de trendmatige groei, wordt uitgegaan van een hogere groei door toevoeging van aantallen arbeidsplaatsen en woningen.

#### Verkeersbeleid

De Nota Mobiliteit maakt deel uit van de Nota Ruimte. De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeer- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze dit moet gaan gebeuren.

#### Groenbeleid

In april 2004 is de Agenda Vitaal Platteland uitgekomen. In deze integrale nota staat wat het kabinet de komende jaren van plan is met het platteland. Een leefbaar platteland en een vitale en duurzame agrarische sector staan centraal in het beleid. Dat betekent een bloeiende economie, goede woonomstandigheden, een levendige sociale structuur, een gezond functionerend ecosysteem en een aantrekkelijk landschap. In het tegelijkertijd gepresenteerde Meerjarenprogramma Vitaal Platteland geeft het kabinet een overzicht van de rijksinzet van de ministeries van LNV, VROM en V&W voor het platteland.

De rol van de verschillende overheden verandert hierbij. Het Rijk zal op hoofdlijnen sturen, decentrale overheden (provincie en gemeente) krijgen meer armslag bij de uitvoering van het beleid. Uitgangspunt is: decentraal wat kan, centraal wat moet. De vraag vanuit het gebied staat daarbij voorop.

De Agenda Vitaal Platteland is de uitwerking voor het platteland van de ruimtelijke hoofdlijnen uit de kabinetsnota Nota Ruimte. De agenda bestaat uit twee delen: de visie en het Meerjarenprogramma Vitaal Platteland (MJP).

### 3.3 Regionaal beleid

#### Agenda voor de Veenkoloniën

Het in 2000 verschenen advies van de Commissie Structuurversterking Veenkoloniën ("Commissie Hoekstra") concludeert dat de hoofdproblemen van de Veenkoloniën samen zijn te vatten in de begrippen eenzijdigheid, afhankelijkheid en negatief imago. Daarnaast ligt er de uitdaging in te spelen op de veranderingen in de landbouw en die kwaliteiten die wel degelijk in grote mate aanwezig zijn in de Veenkoloniën als het waardevolle cultuurlandschap, de sociale vitaliteit en rust, ruimte en openheid.

Als antwoord op het advies van de Commissie Hoekstra heeft de regio De Agenda voor de Veenkoloniën opgesteld. Deze is in april 2002 verschenen. In dit document zijn per pijler (sociaal, economisch en ruimtelijk) de kernkwaliteiten en het gewenste toekomstbeeld voor de Veenkoloniën geformuleerd.

Inmiddels hebben de Agendapartners besloten gezamenlijk een tweede Agendaperiode in te gaan, die de jaren 2006 - 2008 beslaat. Voor deze periode is een projectplan geschreven, gebaseerd op 7 Agendapunten:

- Scholing, werk en ondernemen
- Wonen en cultuurhistorie
- Diversiteit landbouw
- Water en natuur
- Infrastructuur
- Toerisme en recreatie
- ICT

### 3.4 Provinciaal beleid

#### 3.4.1 Ruimtelijk beleid

##### Sturing op grondslagen

Het Provinciaal Omgevingsplan (POP II), vastgesteld door Provinciale Staten van Drenthe op 7 juli 2004, introduceert de 'sturing op grondslagen' als kaderstellend uitgangspunt in het provinciaal beleid en de beoordeling van gemeentelijke plannen door de provincie. In totaal benoemt men zes grondslagen, deze zijn:

- De waterstromen: bij de functietoekenning, de inrichting, het beheer en het gebruik van de fysieke omgeving wordt uitgegaan van de eigenschappen en potenties van het watersysteem;
- De Drentse samenleving: doelstelling is het meer centraal stellen van de mens en zijn behoeften in het provinciaal omgevingsbeleid;
- De fysieke infrastructuur: de huidige infrastructuur is de basis voor de komende decennia. Daarbij is de voorkeursvolgorde: benutten en versterken van de bestaande infrastructuur, selectief gebruiken infrastructuur en pas dan aanleg van nieuwe infrastructuur;
- De landschappelijke kwaliteit: bij de invulling van zowel groene als rode (stedelijke) functies speelt de landschappelijke kwaliteit een sturende rol;
- Een zuinig ruimtegebruik: Drenthe is planologisch volledig bestemd, wel is er behoefte aan nieuwe functies; dat vraagt om een zuinig gebruik van ruimte, ook wat betreft het handhaven van de bestaande ruimtelijke kwaliteit;
- Een duurzame energiehuishouding; ook hier wordt een voorkeursvolgorde gehanteerd: eerst energie besparen, dan energie betrekken uit duurzame bronnen en als dat niet voldoende is om de energiebehoefte te dekken, het efficiënt inzetten van fossiele brandstoffen.

##### Bebouwd gebied

In de functiekaart van het POP II staat aangegeven waar wel rode contouren rondom (delen van) kernen gelegen zijn en waar niet. De provincie geeft aan niet

voor de gemeenten de richting van kernuitbreiding aan te willen geven, maar met de contourlijnen wel te bepalen welke gebieden van bebouwing gevrijwaard dienen te blijven. Rondom Roswinkel is in het POP II geen rode contour getekend.

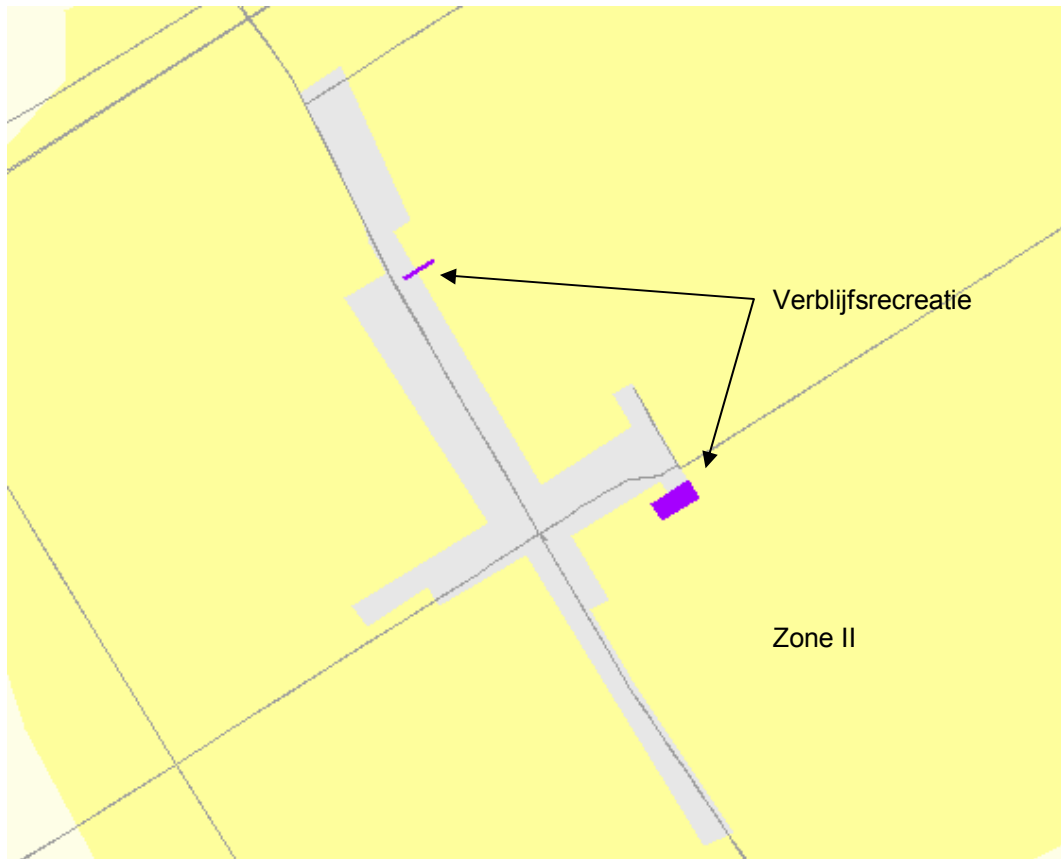
In het POP II wordt Roswinkel aangeduid als een “waardevolle nederzetting” en worden de Roswinkelstraat en de Boetseweg aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle wegdorpen. Deze kernen bezitten als geheel, of in overwegende mate, nog een herkenbare cultuurhistorische stedenbouwkundige structuur. In deze nederzettingen wordt het beleid gericht op handhaving en waar mogelijk en zinvol, ook op herstel en/of versterking van de nu nog aanwezige cultuurhistorische waarden en gebouwen.



**Figuur 3-1 Uitsnede functiekaart overige aanduidingen POP II**

#### Landelijk gebied

Het POP II hanteert een zonering van functies voor het landelijk gebied. Per zone heeft over het algemeen één functie primaat, hoewel er ook sprake kan zijn van een evenwicht tussen meerdere functies. Het buitengebied grenzend aan Roswinkel is gelegen in zone II. Zone II is bedoeld voor het uitoefenen van grondgebonden landbouw, recreatief medegebruik en bevordering tot ontwikkeling van toeristisch/recreatieve bedrijven met dien verstande dat de landbouwkundige hoofdfunctie niet wezenlijk wordt aangetast en dat er gestreefd wordt naar het instandhouden van waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. Daarnaast is de omgeving van Roswinkel aangemerkt als veenkolonie met de ‘hoogste gaafheidsgraad’.



**Figuur 3-2 Uitsnede functiekaart POP II**

### 3.4.2 Volkhuusvestingsbeleid

In het POP II staat de voorgestane kernenstructuur centraal. Hierbij worden de in Drenthe gelegen dorpen en steden verdeeld in vier typen kernen. Roswinkel is in het POP II aangemerkt als kleine kern. Kleine kernen hebben voornamelijk een woonfunctie voor de al aanwezige bevolking en de omliggende buitengebieden voor zover deze op de kern zijn georiënteerd, waarbij bevolkingsgroei niet wordt nagestreefd. Voor Emmen geeft POP II voor de periode 2000-2014 aan dat in alle in de gemeente aanwezige kleine kernen gezamenlijk achtereenvolgens 230 (2000-2004), 120 (2005-2009) en 70 woningen (2010-2014) gebouwd mogen worden.

Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben kleine kernen zoals Roswinkel slechts in beperkte mate een functie voor incidentele kleinschalige lokale bedrijvigheid. Zowel voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden als bedrijventerreinen geldt de voorwaarde, dat deze ruimtelijk goed inpasbaar moeten zijn zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten. Voorzieningen, die in hoofdzaak een lokale functie hebben, kunnen in deze kernen worden gevestigd.

## 3.5 Gemeentelijk beleid

### 3.5.1 Ruimtelijk / economisch beleid: Strategienota

#### Strategienota Emmen een vernieuwde formule

In de Strategienota "Emmen een vernieuwde formule" geeft de gemeente Emmen haar visie tot 2020 weer. De nota is het resultaat van een bezinning op de toekomstige ruimtelijke en economische opgaven. De centrale ambitie daarbij luidt:

“Versterking van de economische structuur door aansluiten, modernisering en diversificatie op basis van het Kompas voor het Noorden”.

De ambitie uit het Kompas voor het Noorden is om in 2010 als Noord-Nederland het economische faseverschil met de rest van het land in te lopen. Hieraan gekoppeld zijn ambities voor de daarvoor noodzakelijke banengroei. Emmen neemt binnen het Kompas een plaats in als één van de vier stedelijke centra en wil daarbij haar volwaardige aandeel in de groei leveren. Daartoe zet de gemeente in op een substantiële groei van het aantal arbeidsplaatsen en een versterking van het woon- en leefklimaat. Dit vraagt om een extra inspanning boven op de autonome groei. In cijfers vertaald komt dit neer op een beoogde extra groei van 7.500 arbeidsplaatsen en 2.500 extra woningen. Speerpunten zijn:

- Naar een moderne industriestad;
- Een veelzijdige productiestructuur;
- Een moderne woningvoorraad;
- Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De economische versterking wordt als basis gezien voor een verbetering van het woningaanbod en het voorzieningsniveau. Anderzijds draagt het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving ook weer bij aan het ontwikkelen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

#### Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

De ruimtelijke doorvertaling van de in de Strategienota gemaakte strategische keuzen vindt plaats in het nieuw op te stellen “Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef”. De Gemeente Emmen werkt hier momenteel aan. De structuurvisie heeft op het moment van ter inzage legging van dit bestemmingsplan de status van een voorontwerp.

#### Beleidsnotitie “Bouwen in de linten”

D.d. 7 juli 2005 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” vastgesteld. De redenen voor de vaststelling van deze beleidsnotitie zijn de volgende:

Bij de gemeente kwamen regelmatig verzoeken binnen om mee te werken aan de bouw van nieuwe woningen binnen lintbebouwing. De Raad constateerde, dat er behoefte was aan een nieuw beleidskader, waaraan deze verzoeken kunnen worden getoetst, opdat op basis van een eenduidig beleid aan burgers de duidelijkheid kan worden geboden of een woning wel of niet kan of mag worden toegevoegd aan een lint.

De beleidsnotitie geeft het onderzoek weer naar de ruimtelijke kaders en criteria die bij de beoordeling van verzoeken tot incidentele woningbouw in de linten moeten worden gehanteerd. In de beleidsnotitie is een balans gezocht tussen het incidenteel toevoegen van woningen enerzijds en het behoud van de waarde en karakteristiek van het landschap anderzijds.

Het doel van de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” is het verkrijgen van een helder ruimtelijk kader voor het toetsen van nieuwe aanvragen voor het bouwen van woningen binnen lintbebouwingen in de gemeente Emmen. Incidentele aanvragen voor het bouwen van woningen kunnen beter en eenduidiger worden gemotiveerd.

#### *De ruimtelijke criteria*

In de beleidsnotitie zijn de ruimtelijke criteria verwoord in Hoofdstuk 6. Bij de ruimtelijke ontwikkeling van de linten dient een afweging te worden gemaakt tussen enerzijds het belang van de kernen, en anderzijds het belang van het landschap. De ruimtelijke criteria zijn ook vertaald in een kaart (kaartnr. 2). Een uitsnede van deze kaart voor “Roswinkel” is in figuur 3-3 afgebeeld.



### *Linten binnen en buiten de kern*

In de eerste plaats is bepaald wat de begrenzingen van de kernen zijn en wat de linten binnen en buiten de kernen zijn. Dit is weergegeven op de kaart met nr. 1 "Lintbebouwing gemeente Emmen".

Als vervolgstap is voor de linten buiten de kernen bepaald welke delen onlosmakelijk met het landschap zijn verbonden en welke delen met de kern zijn verbonden. De linten kunnen worden onderverdeeld in "landschapsgelateerde linten" en in "dorpsgerelateerde linten". Dit is weergegeven in kaart met nr. 2, waarvan figuur 3-3 een uitsnede is van "Roswinkel".

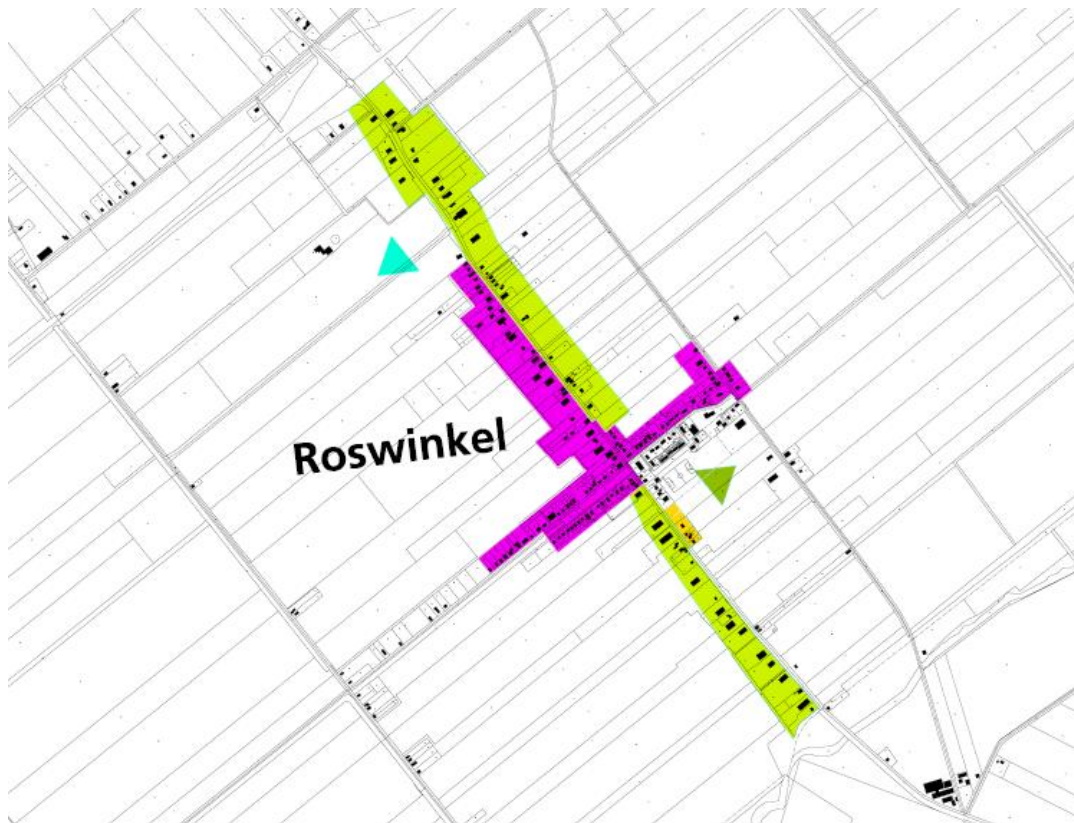
### *Landschapsgelateerde linten*

De delen van de linten, die onlosmakelijk met het landschap zijn verbonden, worden "landschapsgelateerde linten" genoemd. De toevoeging van woonbebouwing hierbinnen werkt verstoring op het landschap. In dat geval zou de woonbebouwing te overheersend worden ten opzichte van het landschap. Voor deze linten geldt eenzelfde beleid als voor het buitengebied. Nieuwbouw van woningen wordt alleen toegestaan, indien het functioneel noodzakelijk is om in het buitengebied te wonen.

### *Dorpsgerelateerde linten*

Delen van de linten, die verbonden zijn met de kern, worden "dorpsgerelateerde linten" genoemd. Deze dorpsgerelateerde linten vormen samen met de kern de nieuwe ruimtelijke kernbegrenzing. Het incidenteel toevoegen van woningen binnen deze gebieden, volgens de algemene verkavelingstructuur van het lint, is passender dan dat er gebouwd wordt binnen de kwetsbare landschapsgelateerde linten.

Belangrijk is, dat het karakter van het dorpsgerelateerde lint als overgangszone tussen de kern en het buitengebied niet verloren gaat. Omvangrijke (> 40 meter) onbebouwde- of eventueel voor een deel agrarische bebouwde ruimten, die deze beleving bepalen, dienen dan ook onbebouwd te blijven.



**Figuur 3-3 Uitsnede kaart 2: benadering lintbebouwing**

#### *Lintbebouwing en het bestemmingsplan Roswinkel*

In de beleidsnota is, na een aangenomen amendement daarover in de gemeenteraad, meer aandacht besteed aan de relatie tussen de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” en de actualisering van de bestemmingsplannen. De resultaten van de beleidsnotitie “Bouwen in de linten” dienen te worden overgenomen in de te actualiseren bestemmingsplannen, met dien verstande, dat in de te actualiseren bestemmingsplannen de resultaten van de beleidsnota niet automatisch één op één worden overgenomen. Voordat de uitkomsten van de notitie worden meegenomen in de te actualiseren bestemmingsplannen moet nogmaals worden gekeken naar de bestaande (dan huidige) situatie, waarbij gekeken wordt of de dan geldende situatie aanleiding geeft voor het aanpassen van de uitkomsten van de notitie bouwen in de linten.

In het bestemmingsplan Roswinkel is nadrukkelijk rekening gehouden met de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten”. De kaart 2 “Benadering Lintbebouwing” is hiervoor als leidraad gebruikt.

#### 3.5.2 Verkeersbeleid

De gemeente Emmen ondersteunt, net als bijna alle andere wegbeheerders van Nederland, de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Dit is bekrachtigd door een landelijk convenant te ondertekenen. Duurzaam Veilig is een systeembenadering met als doel een optimale afstemming te bereiken tussen de functie van de weg, de vormgeving en het gebruik ervan door de weggebruiker. Hiermee wordt beoogd onbedoeld gebruik van de weg, conflicten met hoge snelheids- en richtingsverschillen, en ook onzeker gedrag te voorkomen.

#### 3.5.3 Milieubeleid

Het milieubeleidsplan van de gemeente Emmen stelt een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving centraal. Dit uitgangspunt is vanzelfsprekend ook van toepassing bij de vormgeving en uitwerking van dit bestemmingsplan.

#### 3.5.4 Recreatiebeleid

In juni 2007 is de kadernota Kampeerbeleid gemeente Emmen. Deze kadernota geeft aan hoe de gemeente Emmen aan zijn eigen kampeerbeleid invulling geeft na intrekking van de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR). De kadernota vormt de basis voor het formuleren van voorwaarden en voorschriften binnen relevante bestemmingsplannen en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Als uitwerking op de kadernota Kampeerbeleid is de gemeente Emmen bezig met het opstellen van het facetbestemmingsplan kleinschalig kamperen gemeente Emmen. In dit facetbestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ten gunste van kleinschalig kamperen. In Roswinkel zijn twee camping gevestigd waar kleinschalig gekampeerd wordt. Op 21 februari 2008 heeft de gemeenteraad het facetbestemmingsplan "Kleinschalig kamperen" vastgesteld.

Kleinschalig kamperen is ontstaan als 'kamperen bij de boer', en roept bij velen nog steeds dergelijke associaties op. De praktijk is echter dat door de ontwikkelingen binnen de landbouwsector, de afname van het aantal agrariërs en de veranderingen in het grondgebruik juist ook bij niet-agrariërs de behoefte aan het kunnen aanbieden van kleinschalig kamperen groeit. Bovenstaande ontwikkelingen waren aanleiding om als het gaat om kleinschalig kamperen geen onderscheid te maken tussen "kamperen bij de boer" of "kamperen bij de burger. Voor kleinschalig kamperen wordt een seizoen van 15 maart t/m 31 oktober aangehouden. Dit sluit aan op de aard van kleinschalig kamperen als vorm van nevenactiviteit. Ook in landschappelijk opzicht onderscheiden terreinen voor kleinschalig kamperen zich op deze manier duidelijk van de reguliere terreinen.

De bepaling uit het facetbestemmingsplan zijn één op één opgenomen in het voorliggend bestemmingsplan Roswinkel.

#### 3.5.5 Woonbeleid

In het in 2002 vastgestelde "Woonplan Emmen 2020" is het woonbeleid voor de gemeente Emmen vastgelegd. Dit beleidsplan is de uitwerking van de "Strategienota Emmen 2020", waarin in grote lijnen de ambities van de gemeente Emmen zijn vastgelegd onder andere voor wat betreft het thema "Wonen".

Het Woonplan bevat een totaalprogramma uitbreiding, inbreiding en herstructurering, dat is opgesteld op basis van een gemeentebrede kwantitatieve en kwalitatieve behoefteberekening en is uitgewerkt tot op het niveau van de afzonderlijke kernen en grote wijken binnen de gemeente, waaronder de kleine kern Roswinkel. Het woonplan is recentelijk geactualiseerd<sup>1</sup>.

### 3.6 Conclusie

Het rijksbeleid werkt nauwelijks rechtstreeks door in het plangebied. Wel werkt het rijksbeleid indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is hierom vooral het genoemde gemeentelijk en het provinciaal beleid van belang.

---

<sup>1</sup> Actualisatie Woonplan Emmen 2020 vastgesteld april +2007

## 4 Toetsen

### 4.1 Archeologische toets

#### 4.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit verdrag ondertekend en de Eerste en Tweede Kamer hebben het verdrag goedgekeurd in 1998. Het doel van de regelgeving is het intact houden van het bodemarchief en het zo min mogelijk beschadigen of opgraven van dit bodemarchief. Dit kan door zo vroeg mogelijk rekening te houden met de archeologische sporen. Op 1 september 2007 is de wet (grotendeels) in werking getreden. Hierdoor heeft de bescherming van het archeologische erfgoed een wettelijke basis gekregen.

De Wamz verplicht ontwikkelaars en gemeenten om archeologisch onderzoek uit te laten voeren bij bodemverstorende activiteiten. Deze verplichting geldt o.a. voor bouwen en het anderszins uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestemmingsplannen of het kader van vrijstellingen. De wet verplicht daarnaast gemeenten, als deze een bestemmingsplan opstellen, rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische waarden. Hierdoor is archeologisch bodemonderzoek ook verplicht voor kleinere bodemverstoringen.

De Wamz biedt provincies en gemeenten de mogelijkheid een vrijstellingenbeleid te formuleren. Vooruitlopend op het provinciaal en gemeentelijk beleid is in de Wamz als norm de mogelijkheid tot vrijstelling van onderzoeksplicht voor te verstoren oppervlakten kleiner of gelijk aan 100 meter<sup>2</sup> opgenomen.

#### Provinciaal archeologisch beleid

Inmiddels heeft de provincie Drenthe nieuw aanvullend archeologiebeleid opgesteld. Op grond van inhoudelijke overwegingen en expert judgement hanteert de provincie Drenthe een vrijstellingsmogelijkheid van 500 meter<sup>2</sup>. Daarbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- het gaat om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deelsuitwerkingen;
- de vrijstelling geldt voor gebieden met een lage (alleen beekdalen), middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals aangegeven op de IKAW, tenzij binnen een afstand van 50 meter een AMK-terrein aanwezig is;
- de vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe staat aangegeven; uitzondering hierop zijn de historische kernen die op de AMK staan aangegeven als 'terrein van hoge archeologische waarde'. Voor deze terreinen is een vrijstelling van 70 meter<sup>2</sup> mogelijk.

Archeologisch onderzoek is niet vereist als het gaat om herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd.

Totdat de Gemeente Emmen zelf onderbouwd archeologiebeleid heeft vastgesteld, is het provinciaal beleid van toepassing en verwoord in de voorschriften.

#### 4.1.2 Archeologische monumenten

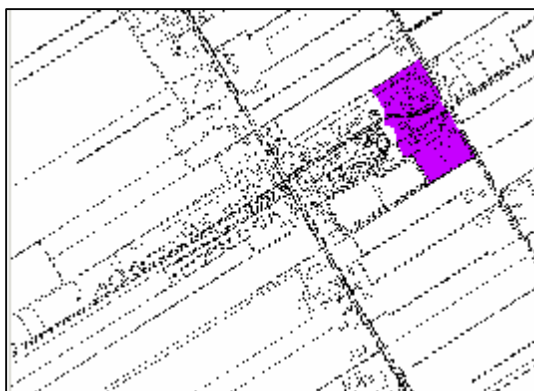
Binnen het plangebied ligt een archeologisch monument. Het monument betreft de dorpskern van Roswinkel, zie figuur 4-1, waarvan de begindatering in de Late Middeleeuwen ligt (1050 tot 1500 na Christus). De dorpskern staat vermeld als

terrein van hoge archeologische waarde. Voor dit terrein is een vrijstelling van 70 meter<sup>2</sup> mogelijk.

Mede doordat niet nauwkeurig is te bepalen waar de grenzen van deze gebieden liggen schrijft het provinciaal archeologiebeleid voor dat 50 meter rondom de archeologische monumenten geen vrijstelling van archeologisch onderzoek mogelijk is. De gronden krijgen de bestemming Archeologisch Waardevol (AW).

#### 4.1.3 Archeologische vondstmelding

In Roswinkel is één archeologische vondstmelding geregistreerd. De vondstmelding betreft een locatie in het noordoosten, nabij Roswinkelerstraat 23, zie figuur 4-2. De andere vondstmelding aangegeven op figuur 4-2 valt buiten het plangebied.



**Figuur 4-1: AMK gebied Roswinkel (terrein met een hoge archeologisch waarde)**



**Figuur 4-2: Archeologische vondstmelding Roswinkel**

#### 4.1.4 Archeologische verwachtingswaarde

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen heeft de gemeente Emmen het onderzoek- en adviesbureau “de Steekproef” gevraagd om een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren. In 2005 is het onderzoek uitgevoerd conform de in het handboek kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA-2) beschreven procedure (rapportnummer 2005 6/3). Naar aanleiding van dit onderzoek is op basis van het huidige en historische landgebruik en de bekende archeologische waarden een gespecificeerde IKAW voor het plangebied opgesteld. Op deze gespecificeerde IKAW is het gehele plangebied aangewezen als een gebied met een middelhoge trefkans op archeologische waarden, met uitzondering van het eerder genoemde archeologisch monument.

Indien de provinciale vrijstellingsbevoegdheid niet van toepassing is op de voorgenomen bodemverstoring moet door de veroorzaker een inventariserend archeologisch veldonderzoek wordt uitgevoerd. Dit onderzoek kan aangeven of het gebied vrij van archeologie is of dat er waarden zijn waar rekening mee dient worden gehouden.

## 4.2 Externe veiligheid

### 4.2.1 Algemeen

Omdat externe veiligheid een belangrijke voorwaarde is voor een aangename woon-, werk- en leefomgeving, is vanuit de brandweer richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van (de gebouwen in) Roswinkel. Hierbij is getoetst aan bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid, bereikbaarheid,

bluswatervoorziening, repressieve dekking en alarmsystemen welke onderdeel zijn van de veiligheidsketen. Zodra plannen ontwikkeld worden dient de brandweer in een vroeg stadium bij de plannen betrokken te worden om op basis van het beoogde veiligheidsniveau uit te kunnen brengen.

#### 4.2.2 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

In 2004 is het besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van kracht geworden. Bestemmingsplannen zullen hieraan getoetst dienen te worden. Het besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Binnen of nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die een risico voor de omgeving zouden kunnen vormen op grond van het BEVI. Zodoende is het veiligheidsniveau op orde.

#### 4.2.3 Route gevaarlijke stoffen

Er voert een hoofdweg (N379) door Roswinkel vanaf Emmer-Compascuum naar Nieuw-Weerdinge. Over deze weg kan transport van gevaarlijke stoffen plaats vinden. Met de vuistregels uit de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen kan worden geconcludeerd dat de intensiteit van het (bulk)vervoer dusdanig laag is dat de weg geen overschrijding van de norm kent. Het Plaatsgebonden Risico is dus kleiner dan  $10^{-6}$ .

#### 4.2.4 Bereikbaarheid

Indien er calamiteiten plaatsvinden, is het van belang dat hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen en zonder beperkingen hulp kunnen verlenen. Alle objecten binnen het plangebied dienen via twee onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn voor hulpverleningsdiensten. Deze eis geldt ook tijdens de bouwfasen. Wegmeubilair bedoeld om de toegankelijkheid te verminderen c.q. het verkeer te vertragen mag er niet toe leiden dat een brandweervoertuig meer dan een minuut vertraging per 500 meter oploopt. Daarnaast dient het afsluiten van wegen om sluipverkeer te voorkomen, maar waarbij de ontsluiting via twee wegen voor de hulpverleningsdiensten wordt belemmerd niet toegepast te worden. Indien bovengenoemde situaties zich dreigen voor te doen dient overleg met de brandweer te worden gevoerd voor mogelijke oplossingen. Het is wenselijk is om doodlopende wegen in de toekomst zo veel mogelijk te vermijden of om te bouwen zodat, alle objecten binnen het plan via twee onafhankelijke wegen te bereiken zijn.

#### 4.2.5 Bluswatervoorziening

De aanwezigheid, capaciteit en de bereikbaarheid van het bluswater dient gegarandeerd te zijn, zodat een snelle en doeltreffende inzet door de brandweer mogelijk is. Het plangebied beschikt over diverse brandkranen met een onderlinge afstand van 80 tot 125 meter. Het is wenselijk bij bebouwing om de 80 meter een brandkraan te positioneren. Om de toekomstige ontwikkelingen voor te zijn, wordt een capaciteit van  $60 \text{ m}^3/\text{uur}$  aanbevolen vanwege de aanwezigheid van kleinschalige bedrijvigheid.

Het Roswinkelerkanaal kan als secundaire bluswatervoorziening, misschien zelfs wel tertiair, worden gezien. Men moet er wel voor zorgen dat de hulpverlenende diensten er ook gebruik van kunnen maken, door een opstelplaats te realiseren en een "blusriool". Omdat er kleinschalige bedrijvigheid in het plangebied aanwezig is, is het wenselijk om nog één of meerdere aanvullende bluswatervoorzieningen aan te leggen.



#### 4.2.6 Repressieve dekking

Om de doeltreffendheid en doelmatigheid van de brandweer voor een bepaald gebied te kunnen bepalen wordt gebruik gemaakt van de handleiding brandweertzorg. Er wordt getracht om met de opkomsttijd van brandweervoertuigen in overeenstemming te zijn met het gestelde in deze handleiding.

Volgens de Handleiding Brandweertzorg dient voor woningen en scholen gestreefd te worden naar een opkomsttijd van 8 minuten en voor de kernen een opkomsttijd van 10 minuten. Roswinkel wordt in eerste instantie door de post Emmer-Compascuum afgedekt, waarbij een gemiddelde uitruktijd van 4 minuten wordt gehanteerd. De rijtijd is maximaal 5 minuten en de voorverwerkingstijd is 2 tot 2,5 minuten. De opkomsttijd zal hierdoor uitkomen op 11 tot 11,5 minuten, waardoor het niet aan de gestelde norm van de opkomsttijd voldoet.

Omdat de opkomsttijd net niet binnen de gewenste opkomsttijd ligt, heeft de gemeente rookmelders aangeboden aan de bewoners. Toekomstige ontwikkelingen in het wegennet dienen in nader overleg met de brandweer te geschieden. Ook zal dit met de ontwikkeling van nieuw te bouwen bouwwerken dienen te geschieden.

#### 4.2.7 Waarschuwings- en alarmeringsstelsel (WAS)

Op grond van de Brandweerswet 1985 is de regionale brandweer, in geval van calamiteit, verantwoordelijk voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking door middel van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem. De sirenes zijn zodanig gepositioneerd dat een optimale dekking gerealiseerd is binnen de gemeente.

In het plangebied is één sirene geplaatst in het centrum van Roswinkel bij het dorps huis, waarmee het voldoet aan de inrichtingseisen.

#### 4.2.8 Technische infrastructuur

In en nabij het plangebied bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse leidingen.

### 4.3 Milieutoets

#### 4.3.1 Geluid

Het college van burgemeester en wethouders wordt door de Wet geluidhinder (Wgh) verplicht om bij de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling of het opstellen van een bestemmingsplan dat voorziet in de realisering van woningen of andere geluidgevoelige bebouwing de voorkeursgrenswaarden van 48 dB (Lden) in acht te nemen. Hiervoor dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting van het verkeer op de woningen of andere geluidgevoelige bebouwing.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een (geluids)zone heeft (art.74 Wgh), met uitzondering van de wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Dus wegen met een (geluids)zone zijn wegen met een maximumsnelheid van 50 km/u en hoger. Binnen deze zone, die op te vatten is als de mogelijke invloedssfeer van de weg, mag de geluidbelasting aan woningen en andere geluidgevoelige objecten, die door die weg veroorzaakt wordt, de in de Wgh vastgelegde voorkeursgrenswaarden van 48 dB (Lden) niet te boven gaan. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de in de Wgh vastgelegde voorkeursgrenswaarden van 48 dB (Lden) wordt overschreden dan is het mogelijk om ontheffing van de voorkeursgrenswaarden aan te vragen bij het college van burgemeester en wethouders. De mogelijkheid van het college om deze ontheffing te verlenen tot de maximale toegestane geluidsbelasting is afhankelijk van de locatie van het geluidgevoelige object (stedelijk of buiten stedelijk). Waarbij in

stedelijk gebied en ontheffing tot 58 dB(Lden) kan worden verleend en in buitenstedelijk gebied tot 53 dB(Lden). Voor vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied is dit 68 dB(Lden). In buitenstedelijk gebied geldt een maximale ontheffing van 58 dB(Lden). Roswinkel wordt gezien als een stedelijk gebied.

Ten behoeve van de realisatie van voorliggend bestemmingsplan is voor de percelen een akoestisch onderzoek uitgevoerd, (zie nota van beantwoording). Dat onderzoek heeft uitgewezen dat voor de realisatie van de woning gelegen naast Roswinkelerstraat 150 en de woning gelegen naast Roswinkelerstraat 146 een hogere grenswaarde procedure uitgevoerd dient te worden. Het verzoek om ontheffing van de hogere grenswaarde voor de genoemde is voor 1 januari 2007 ingediend bij Gedeputeerde Staten en op 26 januari 2007 verleend.

#### 4.3.2 Lucht

Op 15 november 2007 is de regelgeving betreffende de lucht kwaliteit gewijzigd en is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is, dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zullen in principe zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Kenmerk van het NSL is dat het een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen bevat die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen opgelost.

In het NSL worden de effecten van projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) speelt dus een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit en de Regeling maken onderscheid in de situatie vóór en na de definitieve vaststelling van het NSL.

In het kader van het actualiseren van een bestemmingsplan dient de luchtkwaliteit te worden beschouwd. Gelet op de uitgangspunten en randvoorwaarden of een project NIBM is, kan gesteld worden dat de bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan Roswinkel (circa 6 woningen) niet in betekende mate zijn daar

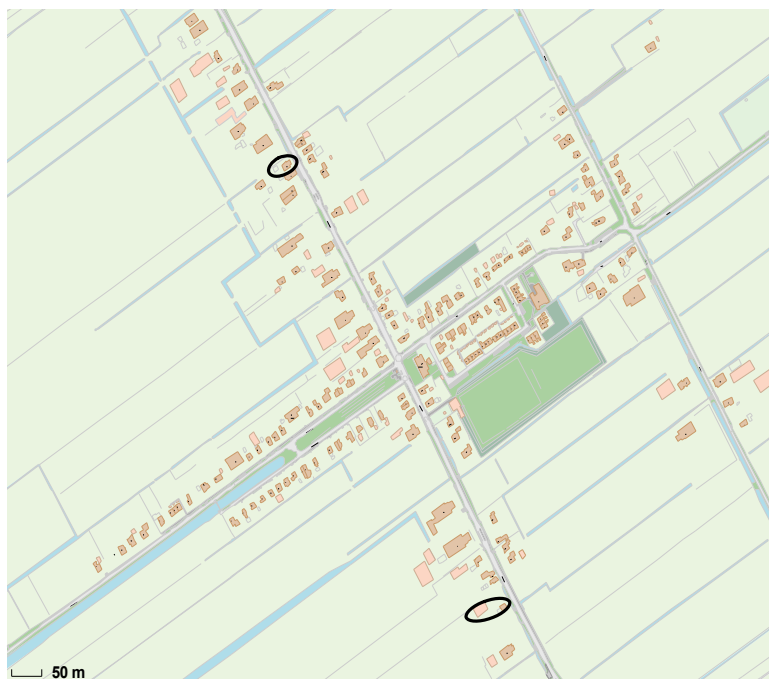
de te bouwen woningen binnen de getalsmatige grenzen van de regeling NIBM vallen.

#### 4.3.3 Bodem

##### Bodemverontreiniging

In het kader van het Landsdekkend Beeld van de bodemkwaliteit zijn potentieel verdachte locaties in beeld gebracht. Dit zijn locaties waar op grond van activiteiten uit het verleden wordt vermoed dat mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat een gesloopte boerderij en twee gedeeltes van gedempte wijken in het plangebied vallen. Het is niet bekend waarmee de wijken zijn gedempt en/of deze daadwerkelijk zijn verontreinigd.

Aan de Roswinkelerstraat 40 is een verdachte locatie bekend die onder de openbare weg doorloopt; hier was in het verleden een smederij gevestigd waar verder geen gegevens van bekend zijn. Aan de Roswinkelerstraat 87-2 was in het verleden een garagebedrijf gevestigd. De verontreiniging op deze locatie zal in de toekomst via een nader onderzoek verder in kaart moeten worden gebracht.



**Figuur 4-3: Locaties met bodemverontreiniging**

In de nabije omgeving zijn locaties bekend waar ondergrondse tanks aanwezig zijn of aanwezig zijn geweest. Het is mogelijk dat er bij agrarische bedrijven in de omgeving bovengrondse dieselolietanks aanwezig zijn. Deze moeten uiteraard voldoen aan de regels t.a.v. bodembescherming. Hiermee is echter niet uitgesloten dat er in het verleden verontreiniging is ontstaan in de nabijheid van (vroegere) brandstoftanks. De aanwezigheid van de bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het gebruik van de locatie. Niet alleen kan dit betekenen dat op het perceel gebruiksbeperkingen liggen. Ook kan het zo zijn dat de bodemverontreiniging de relatie van een gekozen bestemming van locaties in de weg staan. Het nemen van saneringsmaatregelen zoals het verwijderen van de verontreiniging kan deze belemmeringen opheffen. Gelet op de diversiteit aan bodemverontreiniging en de mogelijke functies van een perceel, is het niet mogelijk een complete lijst met locaties en beperkingen op te nemen bij dit bestemmingsplan. Elk geval dient afzonderlijk te worden beoordeeld.

Bij locaties waarvan de bodemkwaliteitsgegevens niet meer actueel zijn (onderzoek dat ouder is dan 5 jaar) of niet bekend zijn, zal bij nieuwbouw en/of verbouwplannen door middel van een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) de actuele bodemkwaliteit (opnieuw) moet worden vastgesteld. Aan de hand van het voorgenomen gebruik wordt getoetst of maatregelen noodzakelijk zijn.

#### Bodemdaling

In de directe omgeving van Roswinkel heeft zich een bodemdaling ingezet. De bodemdaling is dusdanig klein dat de verwachting is dat deze geen gevolgen heeft voor planologische ontwikkelingen in Roswinkel.

### 4.4 Natuurtoets

#### 4.4.1 Natuur en landschap, Flora en fauna

Sinds april 2002 regelt de Flora- en faunawet (FFW) de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de FFW is een belangrijk deel van de doorwerking van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld.

Samen met de Natuurbeschermingswet heeft de FFW tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren en is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De FFW heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV) vrijstelling of ontheffing te krijgen. Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid wordt voldaan. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de Dienst Regelingen (DR) van het LNV.

Omdat dit plan een beheersplan betreft en geen deel uit maakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is er bij de totstandkoming geen "quickscan" uitgevoerd.

Binnen het bestemmingsplan zijn vier bouwmogelijkheden bij recht opgenomen:

- één woning op het perceel Roswinkelerstraat naast nr. 146
- één woning op het perceel Roswinkelerstraat 149
- twee woningen op het perceel Roswinkelerkanaal NZ tussen nr. 11 en 13.

De woningbouwlocatie naast Roswinkelerstraat 146 is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Voor deze locatie hoeft daarom geen flora en fauna onderzoek meer uitgevoerd te worden. De bouwmogelijkheid is al toegestaan. Voor de woningbouwlocatie Roswinkelerstraat 149 is een vrijstellingsprocedure doorlopen. Tijdens deze procedure is gekeken naar ecologie. Voor de woningbouwlocatie aan het Roswinkelerkanaal NZ tussen nr. 11 en 13 is recentelijk een flora en fauna onderzoek uitgevoerd.

Daarnaast zijn in het plan percelen aangewezen waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Zodra deze gebieden uitgewerkt worden dienen de benodigde onderzoeken uitgevoerd te worden.

Wanneer er toch plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. De initiatiefnemer is daarvoor zelf verantwoordelijk.

Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat verlening van ontheffing op grond van artikel 75 van de FFW.

## 4.5 Watertoets

### 4.5.1 Waterbeleid

De toenemende overlast van teveel of juist te weinig water en de stijging van de zeespiegel in combinatie met bodemdaling hebben geleid tot herbezinning op de manier waarop water in Nederland een plaats krijgt. Deze herbezinning heeft zijn vorm gekregen in de nota "Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw" van de Commissie waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw.

Een eerste beleidsuitgangspunt is gericht op een verandering in de manier waarop de afvoer van water is geregeld. Tot op heden richtte dit zich vooral op het zoveel mogelijk direct afvoeren. Dit werkt echter wateroverlast in natte en watertekorten in droge tijden in de hand. Als antwoord op dit probleem is de zogenaamde "drietrapsstrategie" geïntroduceerd: vasthouden - bergen - afvoeren. In het rapport staat de drietrapsstrategie als volgt verwoord:

- Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater;
- Zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
- Pas als 1 en 2 te weinig opleveren water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij zeer extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

Ten tweede fungeert (het belang van) water als medesturend principe in de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen mogen in principe geen negatieve gevolgen hebben voor het bestaande watersysteem. De medesturende rol van water in de ruimtelijke ontwikkeling heeft inmiddels vorm gekregen in de vorm van de "Watertoets". De watertoets heeft als doel de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

Ten derde is een uitgangspunt van het rapport "Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw" het niet afwentelen van problemen met betrekking tot water naar andere gebieden, zowel in letterlijke als in bestuurlijke en financiële zin. Elk gebied zal zelf zijn waterhuishoudkundige problemen op moeten lossen en deze niet langer, in de woorden van de Commissie waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw "op het bord van de ander" neer moeten leggen.

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water in de ruimtelijke plan- en besluitvorming. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder (waterschap) in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat bij de watertoets niet zozeer om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder. In het uiteindelijke plan zal in een waterparagraaf aan moeten worden geven op welke wijze de inbreng van de waterbeheerder vorm heeft gekregen. Met de Watertoets wordt er naar gestreefd om het al bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren; het is niet de bedoeling dat er met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

Hoofdpunten van het instrument Watertoets zijn:

1. Vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder(s) bij het proces van ruimtelijke planvorming;
2. Transparante besluitvorming rond het belang van water in het ruimtelijke plan;

3. Met de watertoets wordt geen nieuw beleid gemaakt.

#### 4.5.2 Stroomgebiedsvisie

De Stroomgebiedsvisie deelt het totale stroomgebied op in vier waterhuishoudkundige gebieden:

- Zandgronden/beekdalengebied;
- Lage gronden;
- Voormalige hoogveengebieden;
- Jonge en oude zeekleigebieden.

Per deel gebied wordt vervolgens een maatregelenpakket weergegeven en een afzonderlijk beleid voorgestaan. Roswinkel ligt binnen het zandgrond/beekdalengebied en in de directe nabijheid van het voormalige hoogveengebied.

In het zandgrond/beekdalengebied zijn nog belangrijke elementen van de oorspronkelijke structuur voorhanden. Deze zijn het waard bewaard te worden en kunnen bijdragen aan het bovenstrooms vasthouden. Het maatregelenpakket wat hierbij hoort, bestaat vooral uit kleinschalige maatregelen gericht op vasthouden en bergen;

- Beekherstel binnen natuurgebieden;
- Waterconserverende maatregelen (in watergangen en de bodem);
- Kleinschalige waterberging in voedingsgebied beken;
- Verhogen infiltratie in bodem;
- Zo natuurlijk mogelijk inrichting van het watersysteem;
- Saneren ongerioleerde percelen en riooloverstorten.

In het voormalig hoogveengebied is weinig meer over van de oorspronkelijke structuur. De technische inrichting wordt beschouwd als cultuurhistorisch erfgoed (wijken) en dient te worden gehandhaafd. Het is gewenst hier water te bergen.

De waterhuishouding blijft gericht op landbouw, maar er zal wel ruimte ingeleverd moeten worden voor het vasthouden en bergen van water. Het volgende maatregelen horen hierbij:

- Vasthouden van water in watergangen door het verbreden van watergangen en het rijkelijk opzetten van peilen;
- Creëren van open water in combinatie met zandwinning en andere functies;
- Inrichten reguliere bergingsgebieden;
- (her)inrichten wateren met het oog op zelfreinigend vermogen.

#### 4.5.3 Gemeentelijk waterplan

Om invulling te geven aan het bovenstaande beleid hebben de gemeente Emmen, de provincie Drenthe, de waterleidingsmaatschappij en de waterschappen Hunze en Aa's en Velt en Vecht het Waterplan Emmen opgesteld. Hierin wordt aan de hand van een drietal koersen een visie voor 2030 ontwikkeld. Deze koersen zijn Duurzaam & Robuust, Gezond & Schoon en Zien & Beleven. Aan elke koers zijn waarden en meetbare doelen gekoppeld. Het Waterplan is vastgesteld op 19 april 2005.

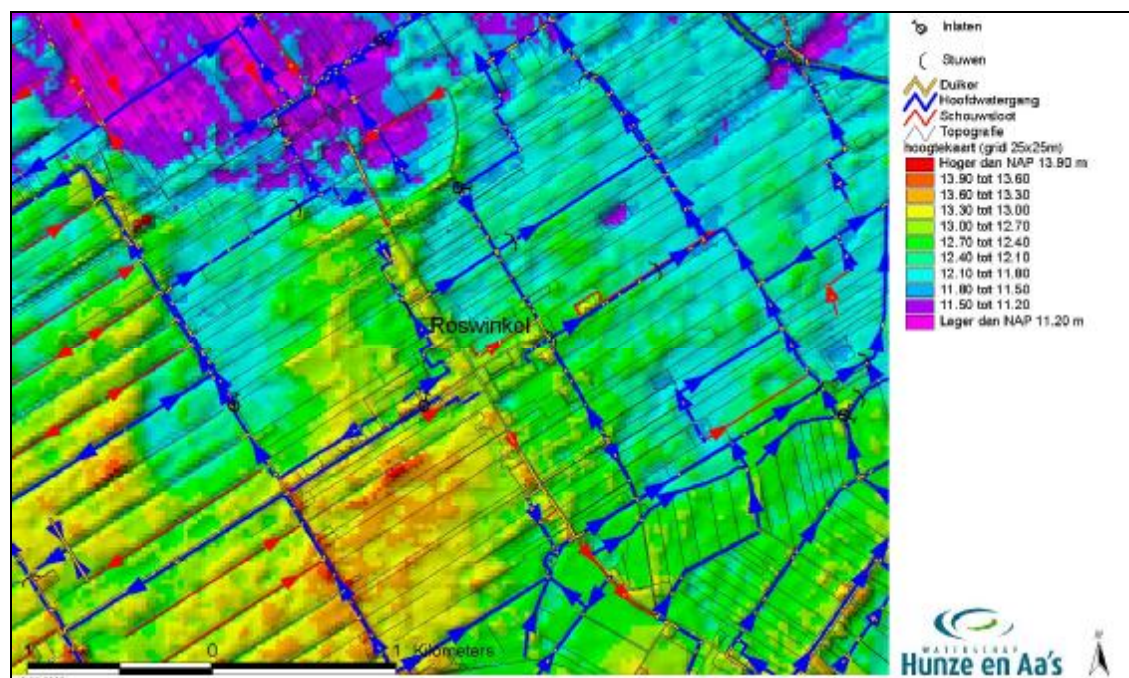
In het waterplan wordt eveneens de aanleg van de Runde genoemd. Vanuit het waterplan hoeven verder geen ingrijpende consequenties voor het plangebied verwacht te worden.

#### 4.5.4 Ontwateringsdiepte

De bestaande weghoogte varieert van ca 12.00+ NAP in het noordwesten en ca 13.50 + NAP in het zuidoosten van het plangebied. Het peil van de bebouwing ligt op ca 0.25 meter boven het straatniveau. De grondwaterstand varieert van ca.



10.50+ NAP in het noordwesten tot 12.00+ NAP in het noordoosten. Dit betekent dat in dit gebied de drooglegging voldoende is.



**Figuur 4-4: Hoogtekaart van het gebied rondom Roswinkel**

#### 4.5.5 Riolering

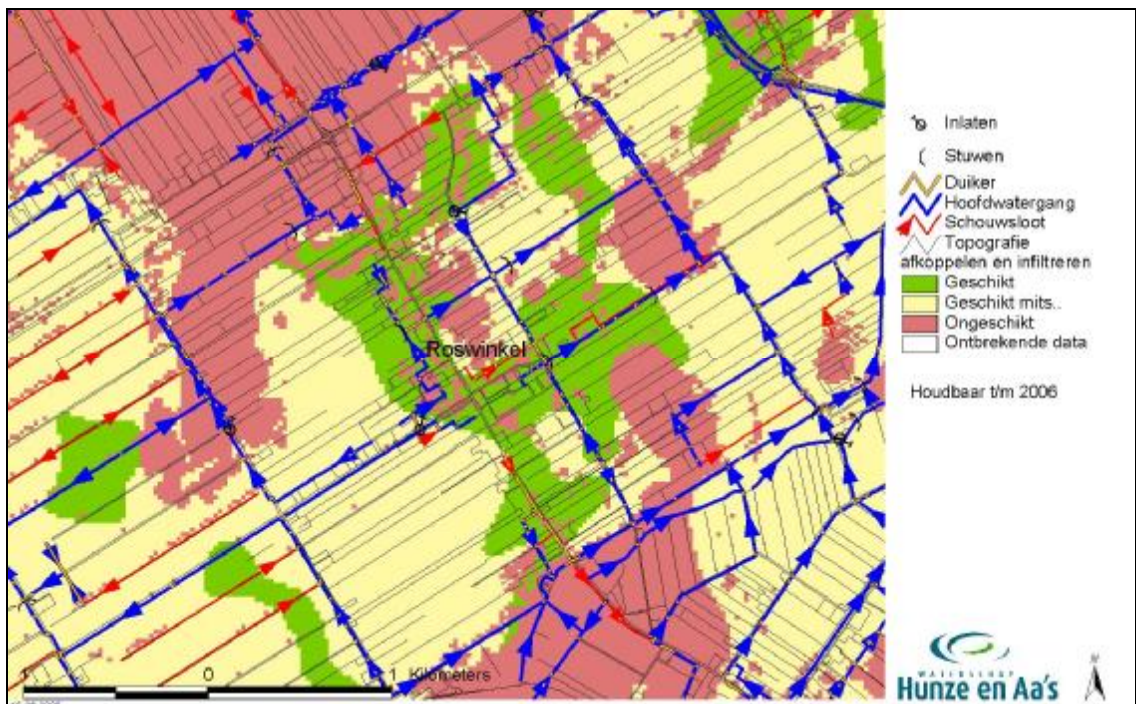
Het afvalwater en het regenwater uit dit gebied loost als een gemengd rioleringsstelsel op het rioalgemaal van het waterschap Hunze en Aa's aan de Roswinkelerstraat in Roswinkel. Van hieruit wordt het afvalwater door middel van een persleiding afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Velt en Vecht aan de "Dikkewijk" te Nieuw-Amsterdam. Het effluent van deze rioolwaterzuiveringsinstallatie loost op de Verlengde Hoogeveense Vaart.

Het rioolstelsel van het plangebied is 40 jaar oud. De gemeente gaat ervan uit dat een rioolstelsel gemiddeld ongeveer 60 jaar mee kan voordat het vervangen moet worden. Volgens het inspectiebeleid verkeert het rioolstelsel technisch in goede staat van onderhoud. De verwachting is dat het rioolstelsel over 20 jaar vervangen moet worden.

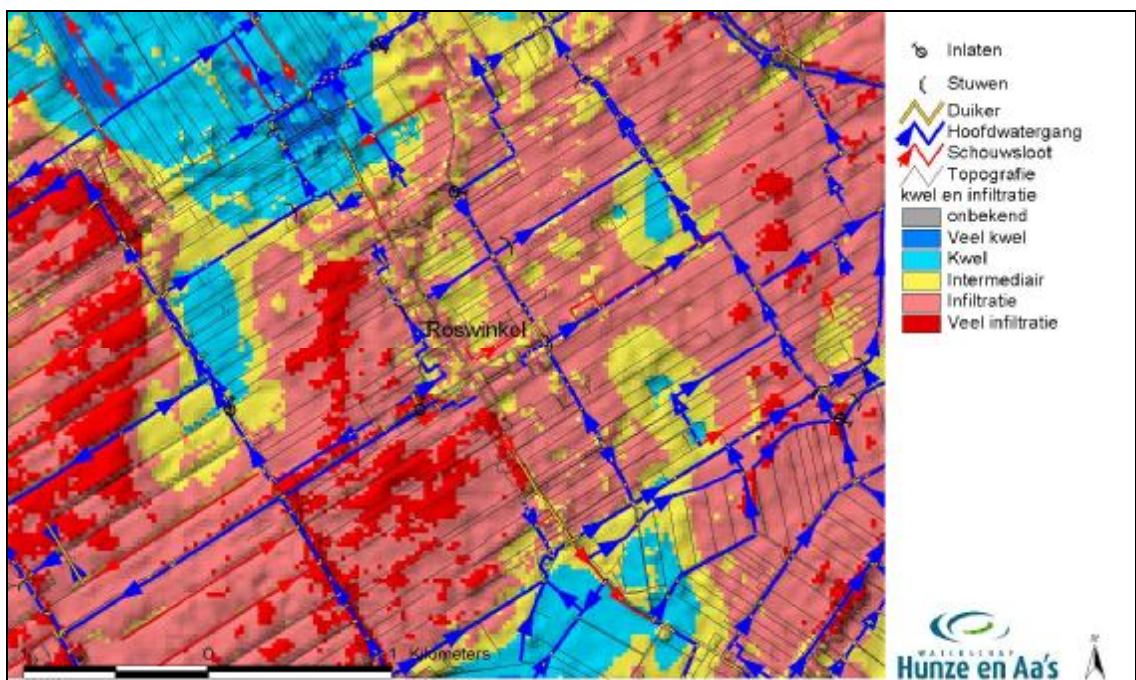
Het beleid van de gemeente is erop gericht om het regenwater af te koppelen van de riolering en indien mogelijk te infiltreren in de bodem of te lozen oppervlaktewater. Op de waterkansenkaart, zie figuur 4-5, is te zien dat het grootste gebied, met uitzondering van kleine delen, geschikt is voor afkoppelen of infiltreren van water.

#### 4.5.6 Waterhuishouding

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan er fysiek nog 1 woning worden gebouwd. De toename van het totaal aantal woningen en het daarmee toenemende verharde oppervlak zal geen significante invloed hebben op de waterhuishouding in het plangebied. Ook zijn er geen andere ontwikkelingen in het plangebied die direct invloed hebben op verhoging of verlaging van de grondwaterstand. Met uitzondering van invloeden ten gevolge van klimaatveranderingen zal de waterhuishouding van het plangebied als zodanig niet veranderen. Figuur 4-5 en figuur 4-6 laten zien dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van water voor uitbreiding van Roswinkel.



**Figuur 4-5 Waterkanskaart: afkoppelen en infiltreren**



**Figuur 4-6: Kwel en infiltratie**

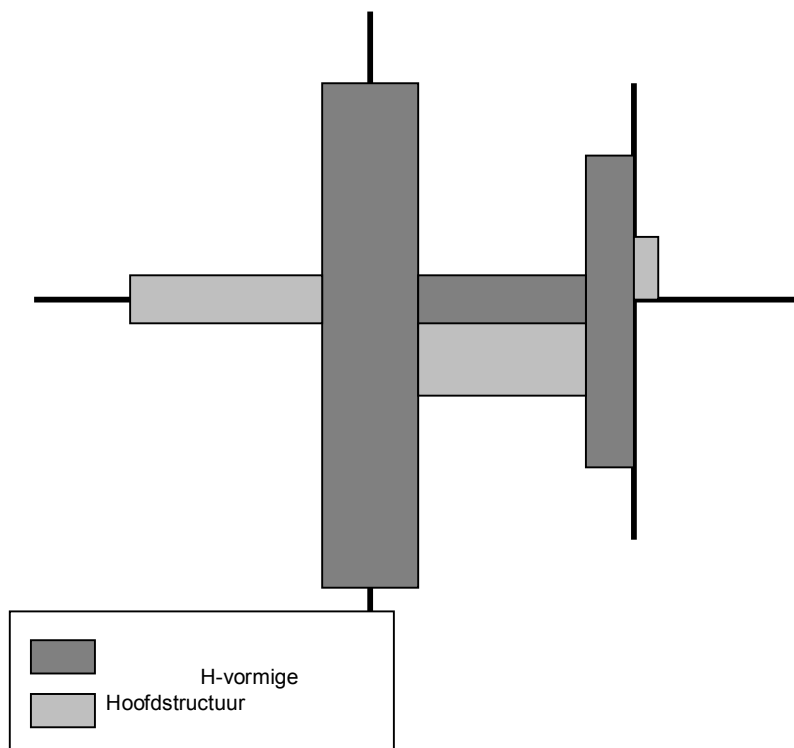
Wanneer de bodemdaling verder doorzet is het misschien noodzakelijk functies te veranderen voor het afwateren van het water in de omgeving van Roswinkel en de ontwikkeling van de Runde.

## 5 Stedenbouwkundige structuur

### 5.1 Huidige structuur

#### 5.1.1 Hoofdstructuur

Roswinkel wordt gerangschikt onder het type wegdorp der (hoog)veenrandontginning. De ontginning vond plaats vanaf de hoofdas de Roswinkelerstraat. Hierdoor ontstonden langgerekte kavels, ofwel het slagenlandschap. De diepe kavels zijn nog steeds herkenbaar, vooral langs de Boetseweg.



**Figuur 5-1 Hoofdstructuur Roswinkel**

De hoofdlijn van de structuur wordt gekenmerkt door de hoofdweg Roswinkelerstraat. De historische hoofdstructuur van Roswinkel heeft de vorm van de hoofdletter H. De Roswinkelerstraat en de hieraan parallel liggende Boetseweg met de verbindingsweg Stad hiertussen vormen deze hoofdstructuur.

In de loop der tijd is de hoofdstructuur enigszins veranderd. In de jaren '30 van de vorige eeuw is de bebouwing aan de Boetseweg voor een groot deel verdwenen. Vrij recent zijn hier weer woningen terug gebouwd. Door het slopen van de woningen aan de Boetseweg is deze weg minder belangrijk geworden. De Roswinkelerstraat heeft zich echter steeds meer ontwikkeld als een hoofdontsluitingsweg van het dorp. De weg wordt aangemerkt als een provinciale weg.

In de jaren '70 is het woningaantal uitgebreid door het 't Soerd te ontwikkelen. Recentelijk is Roswinkel uitgebreid door de lintbebouwing langs het Roswinkelerkanaal NZ, te verlengen.

#### 5.1.2 Functionele structuur

De verkeersstructuur van Roswinkel kan onderverdeeld worden in drie categorieën:



- Hoofdontsluitingsweg
- Verzamelstraat
- Woonstraat en landbouwweg

De Roswinkelerstraat vormt als provinciale weg de hoofdontsluiting van het desbetreffende gebied. De straten Stad en Roswinkelerkanaal NZ zijn de verzamelstraten en de overige wegen zijn de woonstraten.

De belangrijkste dorpsvoorzieningen zijn gelegen aan het Stad. Dit zijn een school, een dorps huis en een kerk. Aan de Roswinkelerstraat bevindt zich het sportveld. De belangrijkste groenvoorzieningen bestaan uit bosgebieden in het noordwesten en in het noordoosten. Het noordwestelijk bosgebied biedt wandelmogelijkheden voor de dorpsbewoners. Het bosgebied is toegankelijk van af de Roswinkelerstraat en het Roswinkelerkanaal NZ. Eén toegang is vanaf het Roswinkelerkanaal NZ herkenbaar. Het noordoostelijk bosgebied is niet toegankelijk voor de dorpsbewoners. Wel is rondom het voetbalveld een wandelpad aangelegd. Deze is toegankelijk vanaf de Roswinkelerstraat en Stad.

Bedrijvigheid in Roswinkel bevindt zich vooral langs de Roswinkelerstraat. Hier zijn onder andere een keukenhandel, een camping en een theater met een regionale functie gevestigd.

### 5.1.3 Ruimtelijke structuur

De Roswinkelerstraat heeft een profiel van 7 meter waarop aan beide zijden een suggestieve fietsstrook is aangegeven met een rode kleur asfalt. De 30 km-zone is herkenbaar doordat de straat hier is aangelegd als klinkerstraat. Doordat de weg niet wordt begeleid door bomen en doordat de woningen op relatief grote afstand van de weg staan lijkt de weg vrij breed. Opmerkelijk is dat aan één zijde van deze provinciale weg een voetpad is aangelegd. De bebouwing langs deze straat bestaat voornamelijk uit woningen en boerderijen die met een haakse nokrichting op de weg staan. Door de bredere kavels en de boerderijen is het agrarische karakter nog duidelijk herkenbaar.

Hoewel de breedte van de straten Stad en Roswinkelerstraat NZ niet van elkaar verschilt, lijkt het Roswinkelerkanaal NZ veel breder. Dit komt doordat parallel aan het Roswinkelerkanaal NZ een woonstraatje loopt, waartussen een groenberm met bomen of het kanaal ligt. Stad lijkt een stuk smaller door een bomenrij die aan beide zijden zeer dicht op de weg staan. Mede gelet op deze bomenrijen doen zich problemen voor in Stad door agrariërs en vrachtwagenchauffeurs die ondanks het inrijverbod voor vrachtwagens gebruik maken van de straat.

De laatste straat in het plangebied is de Boetseweg. Deze weg is alleen in de kern verhard. Het overige deel is altijd onverhard gebleven.

In het huidige parkeerbeleid van de gemeente wordt met een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning gerekend. Deze norm voldoet aan de parkeerbehoefte in Roswinkel. In het verleden deden zich parkeerproblemen voor tijdens voetbalwedstrijden, kerkdiensten en bijeenkomsten in het buurtcentrum. Door de aanleg van twee grote parkeerplaatsen zijn deze problemen inmiddels verholpen.

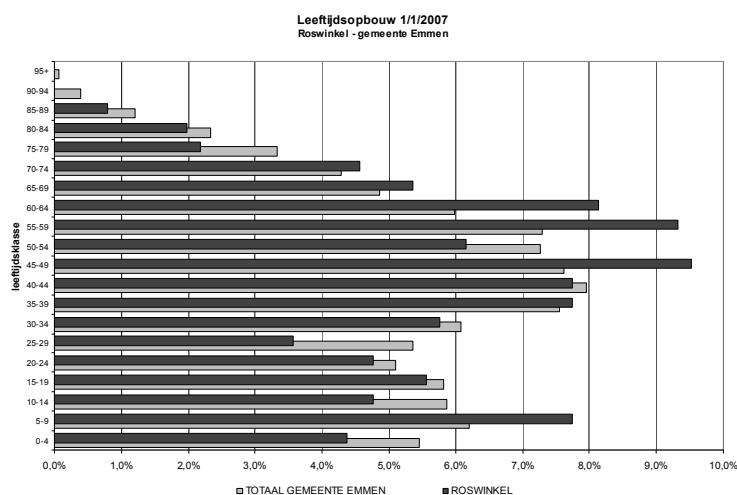
Roswinkel is in de Welstandsnota gemeente Emmen (juni 2004) ondergebracht bij de "Esdorpen en Wegdorpen van de randveenontginning". Voor de monumenten is ook beleid in de Welstandsnota opgenomen. Het beleid voor deze dorpen richt zich op het behouden en waar mogelijk herstellen van cultuurhistorisch waardevolle nederzettingen en monumenten, door middel van een beschermend welstandsbeleid. Als gevolg van waardevolle cultuurhistorische karakteristieken zijn de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Voor de welstandscriteria binnen de verschillende gebieden wordt verwezen naar de Welstandsnota.

## 5.2 Bevolkingsstructuur

### 5.2.1 Bevolking

De bevolkingsomvang van Roswinkel vertoonde de afgelopen tien jaar een grillig verloop. De omvang schommelde tussen de 500 en 530 inwoners. Per 1 januari 2007 telde Roswinkel 504 inwoners.

De leeftijdsopbouw van Roswinkel is veel grilliger dan gemeentelijk gemiddeld, met relatief veel inwoners in de leeftijdsklassen 5-9, 45-49 en 55-64. De uitschieters in de leeftijdsopbouw zijn overigens vooral een gevolg van de vrij beperkte bevolkingsomvang van Roswinkel.



Figuur 5-2 Leeftijdsopbouw Roswinkel per 1-1-2007

### 5.2.2 Woningvoorraad

De woningvoorraad van Roswinkel groeide de afgelopen 10 jaar met gemiddeld één woning per jaar. Per 1 januari 2007 telde Roswinkel 228 woningen.

	1997	2002	2007
inwoners	534	518	504
woningvoorraad	218	224	228
gemiddelde woningbezetting	2,45	2,31	2,21

Tabel 5-2: Bevolking en woningvoorraad Roswinkel per januari 2005

Het grootste deel van de woningvoorraad is eigen woningbezit (69%) en is overwegend van het type vrijstaand. De vrijstaande woningen hebben een haakse nokrichting op de straat. Langs 't Soerd staan rijtjeswoningen voorzien van een langskap. Daarnaast is er sprake van een beperkt deel huurwoningen (19%). Het grootste deel van de huurwoningen is in bezit van een woningcorporatie. Een klein deel wordt particulier verhuurd. De rest van de voorraad zijn bedrijfswoningen (boerderijen). De meeste woningen in Roswinkel zijn voor de oorlog gebouwd (58%).

### 5.2.3 Herbestemming functies

Het plangebied kent een aantal locaties, die bij het vervallen van de huidige functie herbestemd kunnen worden. Om de woonfunctie van Roswinkel te versterken is de bestemming wonen het meest passend. Een locatie die in aanmerking komt voor woningbouw is de locatie van de bedrijfsloods aan het Roswinkelerkanaal NZ 18. Gezien het karakter van het Roswinkelerkanaal zijn maximaal twee vrijstaande woningen op deze locaties ruimtelijk inpasbaar. Deze functieverandering is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een

wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO. Indien er voor deze locatie een bouwvergunning wordt verleend gaat dit ten koste van de vastgestelde woningvoorraad. De reden hiervoor is dat in de huidige situatie geen woningen op deze locatie staan. In de nieuwe situatie worden twee woningen toegevoegd. Andere locaties die in aanmerking komen voor herbestemming zijn de twee cafés aan de Roswinkelerstraat en de twee bedrijven aan de Roswinkelerstraat. Voor deze locaties geldt dat één vrijstaande woning ruimtelijk inpasbaar is. In tegenstelling tot de locatie aan het Roswinkelerkanaal NZ gaat deze functieverandering niet ten koste van de vastgestelde woningvoorraad. De reden hiervoor is dat al (bedrijfs)woningen op deze locatie staan.

### 5.3 Gewenste structuur

Uit de analyse blijkt dat Roswinkel door zijn ontstaanswijze een bijzonder karakter heeft. De hoofdstructuur is in de loop der tijd enigszins veranderd, maar de verschijningsvorm van de bebouwing is nog duidelijk herkenbaar. Het doel is de ruimtelijke structuur van Roswinkel in de toekomst zoveel mogelijk te behouden.

De woningbehoefte van Roswinkel voor de komende jaren is gebaseerd op lichte bevolkingsgroei in combinatie met gezinsverduunning. Tot de actualisatie van het woonplan was het bouwbeleid voor kleine kernen, conform POP I, gericht een gelijk blijvende bevolkingsomvang. In de periode 2005 tot 2020 wordt in de kern Roswinkel op basis van het vorenstaande een (geactualiseerde) woningbehoefte voorzien van zestien toe te voegen woningen. Gelet op de stedenbouwkundige kwaliteit heeft het de voorkeur om de woning in de dorpskern toe te voegen, zodat de open structuur van de linten zo veel mogelijk in stand wordt gehouden.

De bouwopgave voor Roswinkel is volgens het Woonplan als volgt gefaseerd:

Periode	Aantal woningen	Cumulatief
2005 tot 2010	6	6
2010 tot 2015	7	13
2015 tot 2020	3	16

Tabel 5-3: Woningbehoefte Roswinkel tot 2020

## 6 Juridische toelichting op het bestemmingsplan

### 6.1 Plantoelichting

Het bestemmingsplan Roswinkel is in overwegende mate een beheersplan. Het doel van dit bestemmingsplan is het actualiseren van het geldende planologische regime, waarbij het vastleggen van de bestaande situatie het belangrijkste uitgangspunt is. Door de actualisatie komen negen bestemmingsplannen deels of geheel te vervallen.

Het conserverende karakter van het bestemmingsplan brengt met zich mee dat nieuwe ontwikkelingen niet in het plan worden meegenomen, tenzij deze concreet voorzienbaar zijn. Om die reden zijn binnen het plangebied drie gebieden opgenomen, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt. De functiewijziging binnen deze gebieden dient met toepassing van artikel 11 WRO gerealiseerd te worden.

Met de indeling van de bestemmingen, opbouw van de voorschriften, de naamgeving van de voorschriften, de structuur en de verbeelding van de plankaart wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006" van het ministerie van VROM. Met uitzondering van de bestemming "Verkeer en Verblijf". Deze bestemming komt niet voor in deze standaard maar is toegevoegd aan de lijst met bestemmingen. De reden voor de toevoeging van deze bestemming aan de standaard vergelijkbare bestemmingen heeft te maken met het karakter van wegen binnen de bestemming "Verkeer" en de bestemming "Verkeer en Verblijf". In de bestemmingsystematiek van de gemeente Emmen dienen binnen de bestemming "Verkeer" alleen die wegen te worden aangeduid met een doorgaand karakter.

De wegen die zijn aangelegd voor de ontsluiting van wijken, aanliggende erven, maar ook pleinen en parkeerterreinen krijgen de bestemming "Verkeer en Verblijf". Dit onderscheidt is op de plankaart duidelijk zichtbaar doordat de beide bestemmingen hun eigen kleurstelling hebben.

### 6.2 Plankaart

Als ondergrond voor de plankaart wordt de basiskaart Emmen (BKE) gehanteerd. Deze basiskaart bestaat uit de Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN) met gemeentelijke aanvullingen in de vorm van extra meetgegevens. Met het oog op de volledigheid en nauwkeurigheid van de aanwezige bebouwing wordt de meest recente versie van de BKE gehanteerd. Echter, de ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de plankaart aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd. De BKE wordt naast de extra meetgegevens aangevuld met kadastrale gegevens van de Digitale Kadastrale Kaart.

De plankaarten van het plangebied Roswinkel bestaan uit drie delen. Namelijk:

- Kaart 05.004 – A: Regelende de bestemmingen;
- Kaart 05-004 – B: Regelende de dubbelbestemming archeologische aandachtsgebied en archeologisch waardevol gebied;
- Kaart 05.004 – C: Regelende de dwarsprofielen;
- Kaart 05.004 – D: De geluidszoneringen weergevend.

Kaart A, is vanwege de leesbaarheid en toetsbaarheid van de bestemmingen getekend op schaal 1:1000. Als gevolg van deze schaal past het plangebied niet op één kaartblad maar is het op drie kaartbladen weergegeven (05.004 AI t/m AIV). Kaart B, regelende de archeologische waardevolle gebieden en de archeologische aandachtsgebieden geeft de gebieden met een archeologische

dubbelbestemming weer. De schaal van deze kaart is op schaal 1:2500. Kaart C, met de dwarsprofielen is weergegeven op schaal 1:200. Kaart D, met geluidszoneringen is op schaal 1:2500.

Op de plankaart wordt gewerkt met bouwvlakken, die per bestemmingsvlak aangeven waar de voornaamste bebouwing mag worden opgericht. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een bolletje als aanduiding waarin het aantal meter<sup>2</sup> is aangegeven dat per woning gebouwd mag worden, de dakhelling en de goot- en bouwhoogte. Voor de meeste percelen binnen de diverse bestemmingen geldt als uitgangspunt dat het bouwvlak niet volledig voor bebouwing mag worden benut. Om die reden is in de voorschriften of met een aanduiding op de plankaart een maximum opgenomen.

Op de kaart komen ten slotte naast het bolletje nog andere aanduidingen voor. Deze worden gebruikt om bepaalde gebruiksvormen of bebouwing binnen een bestemming specifiek te regelen en via de kaart aan een nadere locatie te koppelen. Een voorbeeld hiervan is de nadere aanduiding kleinschalig kamperen (kk). Indien de gronden nader zijn aangeduid met de aanduiding (kk) zijn de gronden tevens bestemd voor kleinschalig kamperen.

### 6.3 Voorschriften

De voorschriften vormen de juridische vertaling van het planologische beleid dat met het bestemmingsplan wordt beoogd. In dit geval is het doel van het bestemmingsplan vooral het conserveren en beheren van het plangebied Roswinkel.

De voorschriften zijn op alfabetische volgorde in het bestemmingsplan gevoegd. Hiermee wordt de gebruiksvriendelijkheid van de voorschriften bevorderd. Met het oog op de overzichtelijkheid en raadpleegbaarheid wordt per bestemming gewerkt met een afzonderlijk voorschrift. Hierbij is zoveel mogelijk als principe gehanteerd dat een bestemming één functie omvat. Waar echter sprake is van een onderlinge verwevenheid van functies waardoor het principe van de enkelvoudige bestemming niet kan worden toegepast, is gekozen voor zogenaamde dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn die bestemmingen die meerdere van voorgenoemde (hoofd)bestemmingen als het ware overlappen. Deze bestemmingen zijn opgenomen indien er sprake is van meerdere functies, die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Daar waar een dubbelbestemming is gelegen, geldt zowel de bepaling van de betreffende (hoofd)bestemming als de bepaling zoals gesteld in de dubbelbestemming.

De flexibiliteitsbepalingen, zoals de mogelijkheid om het plan of de daarin voorkomende bestemmingen op grond van artikel 11 van de WRO te wijzigen of om op grond van artikel 15 van de WRO vrijstellingen van de (bouw- of gebruiks)bepalingen van het plan te kunnen verlenen bieden de mogelijkheid om op specifieke situaties in te kunnen spelen. Wat betreft de wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 WRO in de bestemmingen geldt dat deze niet kan worden uitgevoerd, zonder dat nader onderzoek is uitgevoerd. Dit biedt de mogelijkheid om nader onderzoek zoveel mogelijk op de concrete situatie af te stemmen, wat als voordeel heeft dat de informatie uit die onderzoeken ten tijde van de besluitvorming zoveel mogelijk op de betreffende invulling toegesneden en actueel is. Het gebruik van dergelijke flexibiliteitsbepalingen is geprobeerd zoveel mogelijk te beperken. Daar waar wél gebruik wordt gemaakt van flexibiliteitsbepalingen is getracht deze zoveel mogelijk te koppelen aan een duidelijk omschreven en objectief beoordelingskader. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden. Waar in de bestemmingsbepalingen



noodzakelijkerwijs vrij algemene criteria zijn gebruikt is in de algemene bepalingen een nadere objectivering van deze begrippen opgenomen.

De planvoorschriften van het bestemmingsplan zijn opgedeeld in een viertal onderdelen:

1. Inleidende bepalingen (artikel 1 en 2);
2. Bestemmingsbepalingen (artikel 3 t/m 20);
3. Dubbelbestemmingen (artikel 21 t/m 23);
4. Algemene bepalingen (artikel 24 t/m 27);
5. Overgangs- en slotbepalingen (artikel 28 t/m 30).

#### 6.4 Artikelgewijze toelichting

Elke bestemming wordt afzonderlijk in een bestemmingsbepaling opgenomen. Gekozen is voor de systematiek dat zoveel mogelijk relevante informatie aan de bestemmingsbepaling is gekoppeld. Voor deze methode is gekozen in verband met de informatievoorziening over een bepaalde bestemming aan derden.

Iedere bestemmingsbepaling bestaat uit een overzichtelijk voorschriftenpakket, waarbij de onderstaande volgorde is gehanteerd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwvoorschriften
3. Nadere eisen
4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften
5. Specifieke gebruiksvoorschriften
6. Aanlegvergunning
7. Wijzigingsbevoegdheid

Op deze wijze zijn, voor zover van toepassing, alle voorschriften zoveel mogelijk per bestemming gebundeld, waardoor elke bestemmingsbepaling zelfstandig leesbaar is, en in één oogopslag inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van de grond met de betreffende bestemming.

De inhoud van de verschillende artikelen kan als volgt worden toegelicht:

#### **Inleidende bepalingen**

##### Artikel 1 Begripsbepaling

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de voorschriften. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen.

Behalve de eerste twee begrippen zijn deze omschrijvingen alfabetisch gerangschikt. Zij zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie en zij komen grotendeels overeen met de begripsomschrijvingen in de rapporten “Op dezelfde leest II” en “Op de digitale leest” van het NIROV, het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook voor dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt. Waar nodig zijn begrippen toegevoegd, weggelaten of anderszins aangepast, afgestemd op de lokale situatie.

##### Artikel 2 Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. In artikel 2.1 wordt de meetwijze genormeerd van de in het plan opgenomen maten.

In artikel 2.2 zijn voorschriften opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de voorschriften

bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel 2.2 genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

Artikel 2.3 is een bepaling betreffende bestemmingen in lagen. Daar waar op de plankaart bestemming op verschillende niveaus zijn aangegeven met een aanduiding op de kaart blijven de verschillende bestemmingen onafhankelijk van elkaar van toepassing.

#### Artikel 3 Agrarisch (A)

De op de plankaart voor "Agrarisch" aangewezen gronden, zijn bedoeld voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. De gronden ook zijn bestemd voor een loonbedrijf, indien de gronden op de kaart zijn aangeduid met de aanduiding (lb) en overeenkomen met de huidige situatie. Binnen deze bestemming is het alleen mogelijk om binnen het bouwvlak te bouwen. Aan de bedrijfsbebouwing wordt echter geen maximum gegeven. Eén agrarisch bedrijf is aangewezen als rijksmonument (Roswinkelerstraat 82).

Dit voorschrift kent een aanlegvergunningstelsel voor diverse werkzaamheden en tevens een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van de (bedrijfs)bebouwing voor een woonfunctie met maximaal twee wooneenheden, voor een recreatieve functie of voor een sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functie, waaronder expositieruimten. Daarnaast biedt de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om het gebruik van de (bedrijfs)bebouwing te wijzigen voor de bestemming Bedrijf - milieucategorie 1 of 2, zoals genoemd in de Staat van inrichtingen Roswinkel.

#### Artikel 4 Agrarisch – Kwekerij (A-K)

De op de plankaart voor "Agrarisch - Kwekerij" aangewezen gronden, zijn bedoeld voor de uitoefening van een kwekerij, agrarische gronden, bedrijfsgebouwen ten behoeve van een kwekerij, bedrijfswoningen en bijgebouwen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, met als voorwaarde dat niet meer worden gebouwd dan op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.

Dit voorschrift kent een aanlegvergunningstelsel voor diverse werkzaamheden en tevens een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van de (bedrijfs)bebouwing voor een woonfunctie met maximaal twee wooneenheden, voor een recreatieve functie of voor een sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functie, waaronder expositieruimten. Daarnaast biedt de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om het gebruik van de (bedrijfs)bebouwing te wijzigen voor de bestemming Bedrijf - milieucategorie 1 of 2, zoals genoemd in de Staat van inrichtingen Roswinkel.

#### Artikel 5 Bedrijf – milieucategorie 3 (B-3)

De bestemming "Bedrijven - milieucategorie 3" is bedoeld voor bedrijfsdoeleinden uit de milieucategorieën 1, 2 en 3, zoals genoemd in de Staat van inrichtingen Roswinkel in de bijlage van de voorschriften. Binnen deze bestemming is het mogelijk om te wonen indien de gronden op de kaart zijn aangeduid met de aanduiding (bw).

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, met als voorwaarde dat niet meer wordt gebouwd dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage. Geluidszoneringsplichtige inrichtingen als gevolg van de Wet geluidhinder zijn uitgesloten.

De bestemming "Bedrijf – Milieucategorie 3" is toegekend aan drie zelfstandige bedrijven in het plangebied:

- het loon- en grondzetbedrijf aan het Roswinkelerkanaal NZ 18
- de kunststofkozijnenfabrikant aan de Roswinkelerstraat 71
- de keukenfabriek aan de Roswinkelerstraat 169

Als uitgangspunt voor het bestemmingsplan is genoemd dat, gelet op het feit dat het hoofdzakelijk om een woongebied gaat, in principe alleen categorie 1 en categorie 2 bedrijven (de zogeheten lichte vormen) gevestigd kunnen worden. De in het plangebied voorkomende categorie 3 - bedrijven zijn in de bestaande situatie aanvaardbaar. Echter een uitwisselbaarheid naar andere categorie 3 - bedrijven moet ten gunste van de leefomgeving worden voorkomen. Dit betekent in dat bij verplaatsing/beëindiging van het betreffende bedrijf alleen eenzelfde of een bedrijf uit een lagere categorie (categorie 1 en 2) op deze locatie gevestigd mag worden.

De toegestane vormen van bedrijvigheid in Roswinkel zijn ontleend aan de "Basiszoneringslijst" van de VNG. Op basis van deze lijst is voor Roswinkel een specifieke Staat van inrichtingen opgesteld en als bijlage bij de voorschriften opgenomen.

Dit voorschrift kent een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van de (bedrijfs)bebouwing voor een woonfunctie of voor een sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functie, waaronder expositieruimten. Daarnaast biedt de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in de bestemming Bedrijf - milieucategorie 1 of 2, zoals genoemd in de Staat van inrichtingen Roswinkel.

#### Artikel 6 Bos (BO)

De op de plankaart voor "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor bos, inclusief recreatief medegebruik en kunstwerken van artistieke waarde. Binnen deze bestemming mogen fiets- en voetpaden, andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, groenvoorzieningen, open terreinen, sport- en speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorziening gerealiseerd worden.

#### Artikel 7 Detailhandel - Keukenhandel (DH - K)

De op de plankaart voor "Detailhandel – Keukenhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel in keukens. Andere bouwwerken, parkeervoorzieningen, tuinen en erven, toegangswegen, in- en uitritten, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogen binnen deze bestemming eveneens opgericht worden. Tevens is het mogelijk om binnen deze bestemming te wonen indien de gronden op de kaart zijn aangeduid met een (w). Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, met als voorwaarde dat niet meer wordt gebouwd dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.

Via een binnenplanse vrijstelling (art. 15 WRO) is het mogelijk dat andere detailhandel die in aard en omvang (grootschalige detailhandel, uitsluitend binnen de bebouwing) gelijk is aan de bestemming Detailhandel - Keukenhandel zich mogen vestigen op bestemde gronden. Uitgezonderd zijn bedrijven met een risicocontour van  $10^{-6}$  en geluidszoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningbesluit milieubeheer.

#### Artikel 8 Groen (G)

De op de plankaart voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en kunstwerken van artistieke waarde. Andere bouwwerken,

fiets- en voetpaden, sport- en speelgelegenheden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen mogen binnen deze bestemming opgericht worden. Binnen de bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht.

#### Artikel 9 Horeca 3 (H - 3)

De horecabedrijven binnen het plangebied zijn in verband met de bijzondere functie en mogelijke hinder afzonderlijk geregeld, in de zin van een eigen horecabestemming met specifieke klassenaanduidingen ten opzichte van de woonomgeving. De zwaarte heeft vooral te maken met de dag-, avond- of nachtelijke openingstijden en in het verlengde daarvan de verkrijgbaarheid van (sterk) alcoholische dranken. In de begripsomschrijvingen is van de verschillende horecabedrijven een omschrijving opgenomen. In oplopende volgorde van zwaarte gaat het om:

- horecaondernemingen vergelijkbaar met lunchrooms en broodjeszaken (categorie 1);
- restaurants (categorie 2);
- cafés (categorie 3);
- bardancings en discotheken (categorie 4);
- logiesverstrekkende bedrijven, zoals hotels en pensions (categorie 5).

De gronden met de bestemming “Horeca - Categorie 3” zijn bedoeld voor een horeca instelling in de categorie 3, een slijterij en een (bedrijfs)woning met bijgebouwen. In plaats van Horeca 3 is het hier ook mogelijk om Horeca 1 en 2 te realiseren. Andere bouwwerken, tuinen en erven, toegangswegen en parkeervoorzieningen, voorziening ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorziening mogen eveneens binnen deze bestemming opgericht worden.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Indien gebouwen buiten het bouwvlak zijn gebouwd, maken deze gebouwen wel deel uit van het maximaal toegestane bebouwd oppervlak, zoals op de plankaart is aangegeven.

Dit voorschrift kent een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van de (bedrijfs)bebouwing voor een woonfunctie of voor een sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functie, waaronder expositieruimten. Daarnaast biedt de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in de bestemming Bedrijf - milieucategorie 1 of 2, zoals genoemd in de Staat van inrichtingen Roswinkel.

#### Artikel 10 Maatschappelijk (M)

De gronden die op de plankaart bestemd zijn voor “Maatschappelijk” zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen en woning(en) met bijgebouwen indien de gronden nader zijn aangeduid met een (bw). Twee maatschappelijke voorzieningen, de kerk en de pastorie, zijn aangewezen als rijksmonument.

Voor deze bestemmingen geldt dat ten dienste van de bestemming een Horeca -1 functie aanwezig mag zijn. Een zelfstandige Horeca -1 functie is niet toegestaan. Met een vrijstelling is het realiseren van fietsenstallingen tot 50 meter<sup>2</sup> (zijnde een gebouw), buiten het bouwvlak mogelijk.

#### Artikel 11 Maatschappelijk – Begraafplaats (M-B)

De op de plankaart voor “Maatschappelijk - Begraafplaats” aangewezen gronden zijn bestemd voor een begraafplaats / graven en een onderhoudsgebouw. Andere bouwwerken, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, toegangswegen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogen binnen deze bestemming eveneens opgericht worden.

#### Artikel 12 Ontspanning en Vermaak - Cultuur (OV-C)

De tot "Ontspanning en Vermaak - Cultuur" bestemde gronden zijn bedoeld voor culturele instellingen, een horecabedrijf categorie 5 en (bedrijfs)woningen met bijgebouwen. Tevens is het mogelijk om binnen deze bestemming te wonen indien de gronden op de kaart zijn aangeduid met een (bw). Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, met als voorwaarde dat niet meer wordt gebouwd dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.

Voor deze bestemming geldt dat ten dienste van de bestemming een Horeca - 1 en een Horeca - 2 functie aanwezig mag zijn. Bij een Horeca - 2 functie moet gedacht worden aan een restaurant. Een zelfstandige Horeca - 1 en Horeca - 2 functie is niet toegestaan.

#### Artikel 13 Sport (S)

De gronden aangewezen voor "Sport" zijn bedoeld voor sport, sportvelden en sportterreinen, clubgebouwen en kleedruimten. Andere bouwwerken, toegangswegen en parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen mogen eveneens binnen deze bestemming opgericht worden. Bebouwing mag alleen binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd worden. Het is mogelijk om de gronden die bestemd zijn voor sport te gebruiken voor evenementen zoals een kermis, of jaarlijks wederkerende activiteiten. Voor sportbestemmingen geldt dat ten dienste van de bestemming een horeca - 1 functie aanwezig mag zijn. Bij een dergelijke Horeca - 1 functie moet gedacht worden aan een sportkantine. Een zelfstandige Horeca - 1 functie is niet toegestaan.

#### Artikel 14 Verkeer (V)

De op de plankaart voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten voor hoofdzakelijk het doorgaande verkeer, waaronder begrepen kunstwerken van artistieke aard, toegangswegen en inritten, voetpaden, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel is het mogelijk dat andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

#### Artikel 15 Verkeer-Verblijf (V-V)

De gronden die op de plankaart voor "Verkeer-Verblijf" zijn aangewezen, zijn bestemd voor woonstraten en wegen ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen, toegangswegen en inritconstructies en kunstwerken van artistieke aard.

Binnen deze bestemming is het aanleggen van voet- en fietspaden, straten, erven en pleinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, sport en speelgelegenheden erven en pleinen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Gebouwen mogen niet worden opgericht binnen deze bestemming, wel zijn andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogelijk.

#### Artikel 16 Water (WA)

Op de gronden die op de plankaart voor "Water" zijn aangewezen, zijn bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, recreatief medegebruik (niet gemotoriseerd), kunstwerken van artistieke aard, oevers en beplanting, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel is het mogelijk om andere bouwwerken zoals bruggen, dammen en of duikers aan te leggen, echter deze mogen de waterhuishouding niet belemmeren.

#### Artikel 17 t/m 20 Wonen (W)

Binnen de bestemming “Wonen” wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van woningen en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen of toegangswegen) waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens onder de woonbestemming te brengen. De gronden zijn tevens bestemd voor kleinschalig kamperen waar op de kaart de aanduiding (kk) is aangegeven.

In het plangebied komen uiteenlopende woonvormen voor, die sterk variëren in bouwmassa, goothoogte en bouwhoogte. Om voor al deze woonvormen aansluitende voorschriften op te stellen is er voor gekozen om de volgende woonbestemmingen te onderscheiden, welke eventueel opgedeeld worden met een aanduiding. De functie wonen valt uiteen in de volgende bestemmingen:

Artikel 17 Wonen - Aaneengesloten (W-A);

Artikel 18 Wonen - Dubbel (W-D);

Artikel 19 Wonen - Vrijstaand (W-V);

Artikel 20 Wonen – Voormalig Agrarisch Bebouwing (W-VAB);

Bij **Wonen - Aaneengesloten** gaat het om voorschriften die gelden voor grondgebonden aaneengesloten woningen, waarvan meer dan twee woningen onder één kap zijn geplaatst (rijwoningen). Per woning mag niet meer gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven.

Bij **Wonen - Dubbel** gaat het om grondgebonden twee- onder- één kap woningen dan wel grondgebonden woningen die door middel van een garage, berging of bijgebouw aan elkaar geschakeld zijn. Het aantal grondgebonden dubbele woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden.

Bij **Wonen - Vrijstaand** gaat het om voorschriften die gelden voor grondgebonden vrijstaande woningen. Het aantal grondgebonden vrijstaande woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden.

Bij **Wonen – Voormalig Agrarisch Bebouwing** gaat het om een grondgebonden voormalig agrarisch bebouwing. De tot “Wonen – Voormalig Agrarisch Bebouwing” bestemde gronden betreft voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die gebruikt wordt als woning na beëindiging van het (agrarische) bedrijfsvoering. Indien de hoofdvorm bestaande uit een eigen bouwstijl, waarbij de relatie tussen vorm, functie en situatie kenmerkend is voor de streek of een tijdperiode is op de plankaart de aanduiding karakteristiek (ka) opgenomen. Voor karakteristieke bebouwing geldt dat de huidige hoofdvorm (welke wordt bepaald door dakvorm, bouw- en goothoogte) en de situering van het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd. Overeenkomstig artikel 11 van de WRO kan het bestemmingsplan gewijzigd worden waarmee het mogelijk wordt een voormalig agrarisch bedrijf op te delen in twee wooneenheden.

Voor alle woonvormen geldt dat het hoofdgebouw en de bijgebouwen binnen het bouwvlak gerealiseerd dienen te worden. Daarnaast geeft de bolletjesaanduiding op de plankaart het maximaal te bebouwen oppervlak per woning, de maximale goot- en bouwhoogte en de minimale dakhelling weer. In de voorschriften is de maximale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen opgenomen.

Het onderscheidt in het maximaal te bebouwen oppervlak per woning is op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten ontstaan en wordt berekend aan de hand

van het bouwperceel van de woning waarbij als uitgangspunt geldt dat het perceel niet meer dan 50% bebouwd mag worden. Hierbij is als richtlijn aangehouden:

- **Wonen - Aaneengesloten:** maximale totale bebouwing per woning tussen de 75 en 125 meter<sup>2</sup>, waarvan een vrijstaand bijgebouw maximaal 35 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- **Wonen - Dubbel:** maximale totale bebouwing per woning tussen de 100 en 150 meter<sup>2</sup>, waarvan een vrijstaand bijgebouw 50 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- **Wonen - Vrijstaand:** maximale totale bebouwing per woning tussen de 150 en 225 meter<sup>2</sup>, waarvan een vrijstaand bijgebouw maximaal 75 meter<sup>2</sup> mag bedragen. Indien het bouwperceel groter is dan 1000 meter<sup>2</sup> geldt dat de maximale totale bebouwing 250 meter<sup>2</sup> mag bedragen, waarvan een vrijstaand bijgebouw maximaal 100 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- **Wonen – Voormalig Agrarisch Bebouwing:** het bebouwde oppervlak van Voormalig Agrarisch Bebouwing is gelet op hun voormalige functie erg groot. Hierom is geen maximale totale bebouwing opgenomen. Wel is een maximaal te bebouwen oppervlak voor het hoofdgebouw en voor bijgebouwen in de voorschriften opgenomen.

Naast vrijstelling wat betreft het bouwen op- of achter de voorgevelrooilijn is op grond van een medische indicatie een vrijstelling opgenomen voor het oprichten van maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Tevens geldt dat met het oog op de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van woningen de gemeente kiest voor iets ruimere mogelijkheden voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis dan bij de meeste gemeenten gebruikelijk is. Hierbij wordt in principe geen onderscheid gemaakt tussen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Achtergrond hierbij is, dat dit onderscheid in de praktijk vaak nogal arbitrair is en de ruimtelijke effecten van beide soorten van gebruik tot op zekere hoogte vergelijkbaar zijn. De in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen wonen mogelijk gemaakte beroeps- en bedrijfsactiviteiten omvatten daarom zowel de klassieke “vrije” beroepen (arts, advocaat, notaris e.d.) als ook de overige beroepsmatige (makelaar, accountant e.d.) en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten (kapper, schoonheidsspecialist e.d.). Om de aanvaardbaarheid in het concrete geval te kunnen afwegen tegen de belangen die samenhangen met de in de omgeving gevestigde functies, zijn deze beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten gekoppeld aan een vrijstelling op grond van artikel 15 WRO. Daarbij worden toetsingscriteria gehanteerd die de toepassing van de vrijstelling begrenzen.

### **Dubbelbestemmingen**

#### **Artikel 21 Archeologisch Aandachtgebied (AA)**

Vanwege de middelhoge archeologische verwachtingswaarde is bijna geheel Roswinkel dubbel bestemd met de bestemming “Archeologisch aandachtsgebied”. Dit heeft tot gevolg dat op de dubbel bestemde gronden geen gebouwen of andere bouwwerken opgericht mogen worden, met uitzondering van de bouw van gebouwen met een totaal bebouwingsoppervlak van ten hoogste 500 meter<sup>2</sup>. Is het te verstoren grondoppervlak groter dan 500 meter<sup>2</sup> dan geven burgemeester en wethouders niet eerder toestemming voordat aangetoond is dat er geen verstorend van de archeologische resten plaatsvindt, danwel dat er maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de aanwezige archeologische resten. Tevens geldt dat voor het gebied dat aangeduid is als Archeologisch Aandachtsgebied zonder aanlegvergunning diverse werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden. Voor deze werkzaamheden geldt eveneens dat indien is aangetoond dat er maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de aanwezige archeologische

resten het college de aanlegvergunning zal vergunnen. Indien overigens een archeologische deskundige schriftelijk verklaart dat een archeologisch onderzoek niet nodig is vervalt de verplichting tot het doen van onderzoek.

Deze bestemming kent een wijzigingsbevoegdheid, waarin overeenkomstig artikel 11 van de WRO Burgermeester en Wethouders de dubbelbestemming kunnen laten vervallen of alsnog aan de gronden de dubbelbestemming kunnen toekennen.

#### Artikel 22 Archeologisch Waardevol gebied (AW)

Binnen het plangebied Roswinkel ligt één archeologisch waardevol gebied. Dit heeft tot gevolg dat de tot Archeologisch waardevolle dubbelbestemde gronden geen gebouwen of andere bouwwerken opgericht mogen worden, met uitzondering van de verbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd.

Indien sprake is van een verstoring van het grondoppervlak kleiner dan 70 meter<sup>2</sup> kunnen Burgermeester en Wethouders vrijstelling verlenen van archeologisch onderzoek. Indien sprake is van de (ver)bouw of uitbreiding van een gebouw groter dan 70 meter<sup>2</sup> dan geven Burgemeester en Wethouders niet eerder toestemming om te bouwen voordat aangetoond is dat er geen verstoring van de archeologische resten plaatsvindt, dan wel dat er maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de aanwezige archeologische resten. Tevens geldt dat voor het gebied dat aangeduid is als Archeologisch Waardevol gebied zonder aanlegvergunning diverse werkzaamheden niet uitgevoerd mogen worden. Voor deze werkzaamheden geldt eveneens dat als is aangetoond dat er maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de aanwezige archeologische resten het college de aanlegvergunning zal vergunnen.

Deze bestemming kent een wijzigingsbevoegdheid, waarin overeenkomstig artikel 11 van de WRO Burgermeester en Wethouders de dubbelbestemming kunnen laten vervallen of alsnog aan de gronden de dubbelbestemming kunnen toekennen.

#### Artikel 23 Zonerings - Geluid

De gronden die op de plankaart (nr. 05.004-D) zijn aangegeven als geluidszone zijn tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van woningen en geluidsgevoelige objecten. Binnen deze zone mogen geen woningen of andere geluidsgevoelige objecten worden gebouwd. In dit artikel zijn wel vijf uitzonderingen opgenomen die het mogelijk maken om wel woningen of andere geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone te bouwen.

### **Algemene bepalingen**

#### Artikel 24 Afwegingscriteria

Aan de bouwvoorschriften en vrijstellingsmogelijkheden kunnen nadere eisen worden gekoppeld. Deze nadere eisen zijn uitgewerkt in dit voorschrift. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden bij het gebruik van de nadere eisen. Waar in de bestemmingsbepalingen vrij algemene criteria zijn gebruikt is in de algemene bepalingen een nadere objectivering van deze begrippen opgenomen.

#### Artikel 25 Anti-dubbeltelbepaling

Om te voorkomen dat eenmaal bij een bouwaanvraag in aanmerking genomen gronden hierdoor bij latere bouwaanvragen wederom kunnen worden betrokken (zodat bouw mogelijkheden via een omweg kunnen worden opgerekt en gronden



uiteindelijk onbedoeld volledig bebouwd zouden kunnen worden) is in het plan een anti-dubbeltelbepaling opgenomen.

#### Artikel 26 Algemene gebruiksbe­paling

Bij de formulering van de gebruiksbe­palingen is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Het bepaalde in de vrijstellingsbe­paling van artikel 19.3 WRO, de "toverformule", is, in de voorschriften opgenomen, omdat constante jurisprudentie dit vereist. Het fungeert als een "hardheidsclausule" welke toepassing moet vinden indien de gebruiksregeling binnen een bestemming als te star beoordeeld moet worden en als gebruik overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is.

#### Artikel 27 Algemene Vrijstellingsbe­paling

De vrijstellingsbe­palingen zijn voorschriften waardoor aan de bestemmingsbe­palingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Deze mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend. Dit betekent dat niet twee maal vrijstelling kan worden verleend van dezelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouw­mogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

### **Overgangs- en slotbe­palingen**

#### Artikel 28 Strafbe­paling

De strafbe­paling bestaat uit het strafbaar stellen van de in de gebruiksbe­paling verboden gebruik volgens de WRO, waarbij verwezen wordt naar artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

#### Artikel 29 Overgangsbe­paling

Deze bepaling in het bestemmingsplan heeft betrekking op bestaande situaties (bestaande bouwwerken en bestaand gebruik) die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie.

#### Artikel 30 Slotbe­palingen

De voorschriften van het bestemmingsplan Roswinkel kunnen aangehaald worden als "Voorschriften bestemmingsplan Roswinkel".

## **7 Maatschappelijke haalbaarheid**

7.1 Vooroverleg ex. artikel 10 Bro  
Zie Nota van beantwoording (Bijlage 1)

### **7.2 Economische uitvoerbaarheid**

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in zijn algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingsplanwijzigingen nodig zijn.

Voorliggend bestemmingsplan is met uitzondering van Planzone I en II een beheersplan. Dit beheersplan heeft betrekking op een bebouwd deel van de gemeente waarbij geen verdere ontwikkelingen plaatsvinden.

De ontwikkeling in Planzone I en II leiden tot een verandering van het gebied welke ons inziens een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie. Vooralnog zijn er dan ook geen redenen om rekening te houden met plankosten buiten de reguliere kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan het voeren van de wettelijke procedure zelf. Deze kosten worden gedekt uit de algemene middelen van de gemeente Emmen.

*Bestemmingsplan:  
Roswinkel*

**Voorschriften**

Kaartnummer:	05.004 A I t/m IV; 05.004 B; 05.004 C; 05.004 D;
Vastgesteld d.d.:	30 oktober 2008 RA 08.0098
Goedgekeurd d.d.:	.....

---

INLEIDENDE BEPALINGEN .....	3
Artikel 1: Begripsbepalingen.....	3
Artikel 2: Wijze van meten .....	11
BESTEMMINGSBEPALINGEN .....	13
Artikel 3: Agrarisch (A) .....	13
Artikel 4: Agrarisch – Kwekerij (A-K).....	17
Artikel 5: Bedrijf - milieucategorie 3 (B-3) .....	21
Artikel 6: Bos (BO).....	24
Artikel 7: Detailhandel - Keukenhandel (DH-K).....	25
Artikel 8: Groen (G).....	27
Artikel 9: Horeca-3 (H-3) .....	28
Artikel 10: Maatschappelijk (M) .....	31
Artikel 11: Maatschappelijk -Begraafplaats (M-B).....	33
Artikel 12: Ontspanning en Vermaak - Cultuur (OV-C) .....	34
Artikel 13: Sport (S).....	36
Artikel 14: Verkeer (V).....	38
Artikel 15: Verkeer- Verblijf (V-V).....	39
Artikel 16: Water (WA).....	40
Artikel 17: Wonen - Aaneengesloten (W-A).....	41
Artikel 18: Wonen - Dubbel (W-D) .....	43
Artikel 19: Wonen - Vrijstaand (W-V).....	45
Artikel 20: Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB).....	48
DUBBELBESTEMMINGEN .....	52
Artikel 21: Archeologisch Aandachtsgebied (AA).....	52
Artikel 22: Archeologisch Waardevol gebied (AW) .....	55
Artikel 23: Zonerings - Geluid.....	58
ALGEMENE BEPALINGEN.....	59
Artikel 24: Afwegingscriteria .....	59
Artikel 25: Anti-dubbeltelbepaling .....	61
Artikel 26: Algemene gebruiksbe­palingen.....	62
Artikel 27: Algemene Vrijstelling .....	64
OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN .....	65
Artikel 28: Strafbepalingen .....	65
Artikel 29: Overgangsbepalingen.....	66
Artikel 30: Slotbepaling.....	67

## INLEIDENDE BEPALINGEN

---

### **Artikel 1: Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan: het bestemmingsplan "Roswinkel" van de gemeente Emmen;
2. de plankaart: 05.004 –A delen I, II, III en IV, schaal 1: 1000, regelende de bestemmingen;  
05.004 –B, op schaal 1: 2000, regelende de archeologische aandachtsgebieden en archeologisch waardevolle gebieden;  
05.004 –C, op schaal 1: 200, regelende de dwarsprofielen;  
05.004 – D, op schaal 1: 2500, de geluidzonerings weergevend.
3. aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten: het, met behoud van de woonfunctie, gebruik van een gedeelte van een woning of een daarbij behorend bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken of het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon. De ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het aan huis verbonden bedrijf of beroep moet met de woonfunctie in overeenstemming zijn en mag geen hogere milieucategorie dan milieucategorie 1 bedragen;
4. achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het (hoofd)gebouw is gelegen;
5. achtergevel: gevel aan de achterzijde van een huis of gebouw;
6. agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
7. agrarische gronden / agrarisch grondgebruik: gronden welke gebruikt worden voor het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en / of het houden van dieren;
8. ander(e)-bouwwerk(en): een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
9. andere-werk(en): een werk, geen bouwwerk zijnde;
10. antenedrager: antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;
11. antenne-installatie: installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
12. archeologisch een gebied waar zich in de bodem met het oog op de

	aandachtsgebied:	bewoningsgeschiedenis beschermingswaardige voorwerpen of sporen van vroegere samenlevingen kunnen bevinden;
13.	archeologisch waardevol gebied:	een gebied waarvan geconstateerd is dat in de bodem, met het oog op de bewoningsgeschiedenis, beschermingswaardige voorwerpen of sporen van vroegere samenlevingen bevinden;
14.	bebouwing:	één of meer gebouwen en/ of andere bouwwerken;
15.	bebouwingspercentage:	een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
16.	bedrijf:	een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid;
17.	bedrijfsgebouw:	een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
18.	bedrijfswoning:	een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) personen, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
19.	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;
20.	bestaand:	bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
21.	bestemmingsgrens:	een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
22.	bestemmingsvlak:	een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
23.	bijgebouw:	een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een aan- of uitbouw en aangebouwd en/of vrijstaand bijgebouw;
24.	bouwen:	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel, of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
25.	bouwperceel:	een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
26.	bouwvlak:	een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
27.	bouwwerk:	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond

- verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
28. chalet: a. een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en / of nachtverblijf;  
b. een stacaravan met een grotere oppervlakte dan 40 m<sup>2</sup>;
29. culturele instellingen: instellingen zoals theaters, bioscopen, poppodia, musea en andere in aard en omvang gelijke instellingen;
30. cultuurhistorische en / of archeologische waarden: de aan een bouwwerk of gebied 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;
31. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden of verhuren van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
32. erf: het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel;
33. erf- en terreinafscheiding: afscheiding van een terrein, zoals een schutting, stenen muur, gaas, klimgaas etc;
34. erker: een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, waaronder ook een entreeportaal, bouwkundig bestaand uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling, waarbij het entreeportaal een meer besloten karakter mag hebben;
35. escortbedrijf: het bedrijfsmatig aanbieden van prostitutiediensten die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte van het escortbedrijf wordt uitgeoefend;
36. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
37. gevel: een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;
38. groenvoorzieningen: 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 is;
39. grondgebonden agrarisch bedrijf: vormen van agrarische bedrijvigheid (bedrijfsvoering), zoals akkerbouw, veeteelt en vollegrond tuinbouw die afhankelijk zijn van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend, uitgezonderd een boomkwekerij;

40. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw kan worden aangemerkt;
41. horeca 1 tot en met 5: een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, te onderscheiden in:
- horeca-1:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven zoals een sportkantine;
- horeca-2:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken zoals restaurants, bistro's, grillrooms, en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
- horeca-3:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs;
- horeca-4:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs;
- horeca-5:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions;
42. horeca-inrichting: horecabedrijf, -zaak, -etablissement;
43. kampeermiddel: a. een tent, een tentwagen, een camper, een caravan of een vouwwagen;  
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
44. karakteristieke bebouwing: bebouwing, welke wordt bepaald door de hoofdvorm en de bouwstijl, waarbij de relatie tussen hoofdvorm (nokhoogte, goothoogte en dakvorm), voormalige functie en situering kenmerkend is voor de streek of een tijdsperiode;



45. kas: een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht-doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;
46. kleinschalig kamperen: kamperen, in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie voor kampeermiddelen op aanwezige erven;
47. kwekerij: een gebied hoofdzakelijk ingericht voor het opkweken en/of verhandelen van nut- en/of siergewassen, met daarbij behorende gebouwen;
48. maatschappelijke voorzieningen: voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, openbare dienstverlening, culturele voorzieningen, verenigingsleven, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
49. mestopslagplaats: een mestvaalt, constructie van beton, hout of staal, dan wel een aarden put bekleed met folie of beton, dan wel een gemetselde constructie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven en wordt omgeven door een grondwal voor de opslag van drijfmest. Onder een mestopslagplaats wordt niet inbegrepen een mestkelder, zijnde een volledige bak, die is gecombineerd met een gebouw;
50. niet- grondgebonden agrarisch bedrijf: vormen van agrarisch bedrijvigheid (bedrijfsvoering), zoals kalvermesterijen, pluimveehouderijen, varkensfokkerij, varkensmesterij, champignonkwekerij e.a. naar de aard hiermee te vergelijken bedrijven die niet afhankelijk zijn van de groei­kracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend;
51. nutsvoorzieningen of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen: voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, alarmeringsystemen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen;
52. onderkomen(s): voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, caravans en tenten;
53. openbaar water: alle wateren in de gemeente Emmen die, al dan niet met enige beperking, voor het publiek bevaarbaar of anderszins toegankelijk zijn;
54. overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand, bijvoorbeeld een carport;
55. perceelsgrens: de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;
56. planzone: de op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring

- aangegeven gebieden, waarvoor, via een wijzigingsbevoegdheid, aanvullende bepalingen gelden;
57. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met derden tegen vergoeding;
58. prostitutiebedrijf en of escortbedrijf: een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waaronder mede wordt begrepen een voer- of vaartuig, waarin bedrijfsmatig prostitutie wordt bedreven. Onder een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt in ieder geval begrepen: raamprostitutie, een privé-huis, een erotische massagesalon, sekstheater, seksbioscoop, seksautomatenhal, bordeel of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar. Onder prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt uitdrukkelijk niet begrepen de thuisprostitutie;
59. recreatie: elk gedrag waarvan wordt verondersteld dat het primair gericht is op het bevredigen van de eigen ontspannende verlangens zoals ontspanning in de vrije tijd en vrijetijdsbesteding zoals sport en spel, verblijf in de natuur, amusement, en uitstapjes;
60. recreatieterreinen: a. terreinen, bestemd voor langdurig verblijf van personen gedurende een gedeelte van het jaar, zoals campings en volkstuinten;  
b. terreinen, bestemd voor kortstondig verblijf van veel personen gedurende een gedeelte van de dag, zoals speeltuinen, sportvelden en openluchtwembaden;
61. recreatief medegebruik: een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
62. serre: een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaand uit een lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling;
63. staat van inrichtingen: een lijst van bedrijven bevattende informatie over de bedrijven die zijn toegestaan binnen het plangebied. De lijst is als bijlage bij de voorschriften opgenomen;
64. 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;
65. stacaravan: een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;
66. tenthuisje: een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, waaronder in ieder geval tentdoek, niet zijnde een kampeermiddel of een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf.

67. thuisprostitutie: onder thuisprostitutie wordt verstaan een vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituee en waarbij ook alleen door deze prostituee op dit adres wordt gewerkt als prostituee;
68. tippelzone: gronden waarop krachtens een besluit van het college van burgemeester en wethouders of de algemene plaatselijke verordening in de buitenruimte, al dan niet in een voertuig, prostitutie mag plaatsvinden;
69. toerisme: die vormen van vrijetijdsgedrag, waarbij gebruik wordt gemaakt van een aanbod, dat uit oogmerk van commerciële exploitatie en beheer tot stand is gebracht;
70. trekkershut: een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel of een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en of nachtverblijf en geen grotere oppervlakte heeft dan 30 m<sup>2</sup>;
71. tuincentrum: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen alsmede op het verkopen en het leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen, al of niet met bijbehorende bedrijfswoning;
72. tunnelkas: een bouwwerk voorzien van een bedekking van licht-doorlatend materiaal, dienend als teeltondersteunende voorziening;
73. voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw gelegen is;
74. voorgevel: de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, is het mogelijk dat er meerdere voorgevels aanwezig zijn;
75. voorgevelrooilijn: de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;
76. waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers, etc.;
77. waterlopen: een sloot, goot of greppel t.b.v. opvang en afvoer van gebiedseigen water en mede bedoeld als verbinding tussen de voor water bestemde gronden;
78. weg(en): alle voor het verkeer openstaande wegen of paden, met inbegrip van de daarin liggende bruggen, viaducten, tunnels en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermten of zijkanten, vallen in beginsel onder het begrip weg;
79. woning aaneengesloten (rijwoning) een grondgebonden woning die met andere gelijkvormige huizen onder een kap of in een rij staat;
80. woning dubbel: een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouwen op slechts één zijde is gesitueerd op het zijerf, waaronder ook begrepen geschakelde woningen;

- |     |                                      |  |
|-----|--------------------------------------|--|
| 81. | woning vrijstaand:                   | een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrijstaat van naast gelegen hoofdgebouwen;                    |
| 82. | wonen voormalig agrarisch bebouwing: | een grondgebonden woning met kenmerken van het voormalig agrarisch bedrijf;                                    |
| 83. | woning:                              | een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;              |
| 84. | wooneenheid:                         | afzonderlijk bewoonbaar gedeelte van een appartementengebouw, woonboerderij e.d.;                              |
| 85. | woonhuis:                            | een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden; |
| 86. | zijerf:                              | gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw gelegen is;   |

## **Artikel 2: Wijze van meten**

### **2.1 Meetwijze**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:  
de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;
- b. bebouwing op plankaart:  
de op de plankaart aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;
- c. bebouwingspercentage:  
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- d. bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of ander-bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. 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, ondergeschikte bouwdelen zoals goten van dakkapellen niet meegerekend;
- g. lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:  
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);
- h. 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; bouwonderdelen vanaf 1.00 meter boven peil meegerekend;
- i. peil:  
het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel 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;

### **2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen**

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

### **2.3 Bestemming in lagen**

Daar waar op de plankaart bestemmingen op verschillende niveaus zijn aangegeven met een aanduiding, gelden deze bestemmingen op deze niveaus onafhankelijk van elkaar, met dien verstande dat op de onderliggende niveaus de voorzieningen voor het (de) bovenliggende niveau(s) kunnen worden gerealiseerd.

## BESTEMMINGSBEPALINGEN

---

### Artikel 3: Agrarisch (A)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. uitoefening van een loonbedrijf voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding (lb);
- c. agrarische (bedrijfs)gebouwen;
- d. agrarische gronden;
- e. bedrijfswoning en bijgebouwen;

met bijbehorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. tuinen en erven;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand, indien de perceelsgrens in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

Voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- c. bedrijfsgebouwen dienen minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 12 meter bedragen;
- f. de dakhelling van een bedrijfsgebouw dient minimaal 15 graden te bedragen;

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- g. per agrarisch bedrijf is één in- of aangebouwde bedrijfswoning toegestaan;
- h. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt in welk geval de oppervlakte van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- i. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- j. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 3,5 meter bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- k. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 8 meter bedragen;
- l. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- m. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 meter<sup>2</sup> bedragen;
- n. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- o. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- p. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- q. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- r. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- s. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de maximale oppervlakte 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- t. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen;

### 3.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 3.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### 3.4 Vrijstelling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 3.2 lid h en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
  - b. artikel 3.2 lid o en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden;
  - c. artikel 5.2 lid s en toestaan dat overkappingen vanaf de voorgevel van de woning gerealiseerd mogen worden;
  - d. artikel 3.2 lid s en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden;
  - e. artikel 3.1, artikel 3.5 en artikel 26 voor het gebruik van een deel van de bedrijfswoning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
    - ii. de woonfunctie moet gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
    - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisgebonden activiteiten met een maximum van 50 meter<sup>2</sup>;
    - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
    - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
    - viii. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden;
  - f. artikel 3.1, artikel 3.5 en artikel 26 en kleinschalig kamperen toestaan, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
    - i. Het kampeerterrein dient te horen bij een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 3;
    - ii. Het oppervlak van het aaneengesloten kampeerterrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
    - iii. Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
    - iv. Het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 25;
    - v. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 meter<sup>2</sup>;



- vi. de goothoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- 2. De toepassing van de in artikel 3.4 genoemde vrijstellingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.
- 3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstellingen nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **3.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

### **3.6 Aanlegvergunningstelsel**

- 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
  - b. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
  - c. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
  - d. het aanleggen van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting;
  - e. het beplanten en/of bebossen van gronden, erfbeplanting uitgezonderd.
- 2. Het verbod als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
  - a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
  - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
  - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
- 3. Voor zover voor meerdere werken en of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- 4. De onder artikel 3.6 lid 1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien:
  - a. de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen;
  - b. het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming Agrarisch wijzigen indien het bedrijf is beëindigd, voorzover het betreft:
  - a. de (bedrijfs)bebouwing van het voormalig grondgebonden agrarisch bedrijf met bijbehorende erven, voor de woonfunctie, in maximaal twee wooneenheden;
  - b. de (bedrijfs)bebouwing van het voormalig grondgebonden agrarisch bedrijf met bijbehorende erven, voor een recreatieve functie;
  - c. de (bedrijfs)bebouwing van het voormalig grondgebonden agrarisch bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten en zorgboerderijen;

- d. de (bedrijfs)bebouwing van het voormalige bedrijf met bijbehorende erven, voor bedrijven genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakend staat van inrichtingen categorie 1 en 2, of indien uit een onafhankelijk advies blijkt dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
2. De hierboven beschreven activiteiten mogen uitgevoerd worden met dien verstande dat:
  - a. de bouwvoorschriften, zoals bepaald in artikel 3.2 t/m 3.6 van kracht blijven;
  - b. de activiteiten, genoemd onder artikel 3.7 lid 1 b, c en d, uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
  - c. voor zover de wijziging betrekking heeft op karakteristieke bebouwing, geen wezenlijke verandering aan dit gebouw mogen plaatsvinden;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast;
  - e. de beroeps- of bedrijfsactiviteit, genoemd onder artikel 3.7 lid 1 b, c en d, wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
  - f. het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig mag toenemen;
  - g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
  - h. landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
  - i. het onbebouwde erf niet mag worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines;
  - j. detailhandel niet mag plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
3. De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij onder anderen wordt gekeken naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving en de wetgeving uit de archeologie het toetsingskader. Voor nieuwe niet-agrarische bedrijven wordt uitgegaan van bedrijven die in een woonomgeving passen. Dergelijke bedrijven komen overeen met de categorie 1 en 2 bedrijven van de staat van inrichtingen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.
4. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 3.7 lid 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## **Artikel 4: Agrarisch – Kwekerij (A-K)**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Agrarisch - Kwekerij aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kwekerij;
- b. bedrijfsgebouwen ten behoeve van een kwekerij;
- c. agrarische gronden;
- d. bedrijfswoning en bijgebouwen;

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. tuinen en erven;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- c. bedrijfsgebouwen dienen minimaal 5 meter achter de voorgevel te worden opgericht, met uitzondering kassen deze dienen achter de achtergevel te worden opgericht;
- d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 8 meter bedragen;
- f. de dakhelling van een bedrijfsgebouw dient minimaal 15 graden te bedragen;

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- g. per kwekerij is één bedrijfswoning toegestaan;
- h. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt in welk geval de oppervlakte van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- i. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de voorgevelrooilijn te worden op gericht;
- j. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 3,5 meter bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- k. de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 8 meter mag bedragen;
- l. de dakhelling van een bedrijfswoning mag minimaal 30 graden bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- m. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 meter<sup>2</sup> bedragen;
- n. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij en achtererf worden opgericht;
- o. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- p. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- q. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- r. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;

- s. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de maximale oppervlakte 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- t. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 4.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **4.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 4.2 lid h en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
  - b. artikel 4.2 lid o en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden;
  - c. artikel 4.2 lid s en toestaan dat overkappingen vanaf de voorgevel van de woning gerealiseerd mogen worden;
  - d. artikel 4.1, artikel 4.5 en artikel 26 voor het gebruik van een deel van de bedrijfswoning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
    - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
    - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter<sup>2</sup>;
    - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
    - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
    - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. De toepassing van de in artikel 4.4 lid 1 genoemde vrijstelling is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **4.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

#### **4.6 Aanlegvergunningstelsel**

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
  - b. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
  - c. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
  - d. het beplanten en/of bebossen van gronden, erfbeplanting uitgezonderd.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 4.6 lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
  - a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
  - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
  - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
3. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
4. De onder artikel 4.6 lid 1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien:
  - a. de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen;
  - b. het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

#### **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming Agrarisch - Kwekerij wijzigen indien het bedrijf is beëindigd, voorzover het betreft:
  - a. de (bedrijfs)bebouwing van het voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor de woonfunctie, in maximaal twee wooneenheden;
  - b. de (bedrijfs)bebouwing van een voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor een recreatieve functie;
  - c. de (bedrijfs)bebouwing van een voormalig grondgebonden agrarisch bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten en zorgboerderijen;
  - d. de (bedrijfs)bebouwing van het voormalige bedrijf met bijbehorende erven, voor bedrijven genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakend staat van inrichtingen categorie 1 en 2, of indien uit een onafhankelijk advies blijkt dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
2. De hierboven beschreven activiteiten mogen uitgevoerd worden met dien verstande dat:
  - a. de bouwvoorschriften, zoals bepaald in artikel 4.2 t/m 4.6 van kracht blijven;
  - b. de activiteiten, genoemd onder artikel 4.7 lid 1 b, c en d, uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
  - c. voor zover de wijziging betrekking heeft op karakteristieke bebouwing, geen wezenlijke verandering aan dit gebouw mogen plaatsvinden;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast;
  - e. de beroeps- of bedrijfsactiviteit, genoemd onder artikel 4.7 lid 1 b, c en d, wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
  - f. het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig mag toenemen;

- g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
  - h. landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
  - i. het onbebouwde erf niet mag worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines;
  - j. detailhandel niet mag plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
3. De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij onder anderen wordt gekeken naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving en de wetgeving uit de archeologie het toetsingskader. Voor nieuwe bedrijven wordt uitgegaan van bedrijven die in een woonomgeving passen. Dergelijke bedrijven komen overeen met de categorie 1 en 2 bedrijven van de staat van inrichtingen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.
4. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 3.7 lid 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## **Artikel 5: Bedrijf - milieucategorie 3 (B-3)**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Bedrijf-milieucategorie 3 (B-3) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, zoals bedoeld in de bijgevoegde staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  / jaar en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- b. bedrijven in de milieucategorie 3.1, voor de specifiek bestemde bedrijven die respectievelijk op de plankaart met de volgende aanduidingen zijn aangeduid: dienstverlening t.b.v. een loonbedrijf (lb); kunststofkozijnenfabriek (kf), zoals bedoeld in de bijgevoegde staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van risicovolle inrichtingen met een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  / jaar, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- c. bedrijven in de milieucategorie 3.2, voor de specifiek bestemde bedrijven die respectievelijk op de plankaart met de volgende aanduidingen zijn aangeduid: timmerfabriek (t), zoals bedoeld in de bijgevoegde Staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van risicovolle inrichtingen met een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  / jaar, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- d. bedrijven met detailhandel voorzover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding (dh);
- e. bedrijfsgebouwen;
- f. een bedrijfswoning en bijgebouwen voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding (bw);

met de daarbij behorende

- g. ander bouwwerken;
- h. (erf)toegangswegen en inritten;
- i. groenvoorzieningen;
- j. tuin, erven;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **5.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- c. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 8 meter bedragen;
- e. de dakhelling van het bedrijfsgebouw dient minimaal 15 graden te bedragen;

Voor het bouwen van een (bedrijfs)woning gelden de volgende bepalingen:

- f. per bedrijf is één (bedrijfs)woning toegestaan voorzover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding (bw), tenzij in de bestaande situatie twee (bedrijfs)woningen zijn toegestaan;
- g. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de (bedrijfs)woning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt in welk geval de oppervlakte van een (bedrijfs)woning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- h. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- i. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 3,5 meter bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- j. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 8 meter bedragen;

- k. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning gelden de volgende bepalingen:

- l. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning mag maximaal 100 meter<sup>2</sup> bedragen;
- m. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- n. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- o. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- q. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- r. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de maximale oppervlakte 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- s. de bouwhoogte van andere bouwwerken (incl. reclamezuilen, exclusief antennemasten), mag maximaal 6 meter bedragen;

### **5.3 Nadere eisen**

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
- 2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 5.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **5.4 Vrijstelling**

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 5.2 lid g en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen bij (bedrijfs)woningen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
  - b. artikel 5.2 lid m en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden;
  - c. artikel 5.2 lid r en toestaan dat overkappingen vanaf de voorgevel van de woning gerealiseerd mogen worden;
- 2. De toepassing van de in artikel 5.4 lid 1 genoemde vrijstelling is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.
- 3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.



## 5.5 Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming bedrijf – milieucategorie 3 te wijzigen indien het bedrijf is beëindigd, voor zover het betreft de:
  - a. (bedrijfs)bebouwing van het voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor de woonfunctie, in maximaal 2 vrijstaande woningen voorzover het gebied op de plankaart is aangeduid als **planzone I** en deze voldoet aan de bouwvoorschriften gesteld in artikel 19;
  - b. (bedrijfs)bebouwing van het voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor de woonfunctie, in maximaal 1 vrijstaande woning voorzover het gebied op de plankaart is aangeduid als **planzone II** en deze voldoet aan de bouwvoorschriften gesteld in artikel 19;
  - c. (bedrijfs)bebouwing van een voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten en zorgboerderijen;
  - d. (bedrijfs)bebouwing van een voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor bedrijven genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakend staat van inrichtingen categorie 1 en 2, of als uit een onafhankelijk advies blijkt dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
2. De hierboven beschreven activiteiten mogen uitgevoerd worden met dien verstande dat:
  - a. de bouwvoorschriften, zoals bepaald in artikel 5.2 t/m 5.6 van kracht blijven;
  - b. de activiteiten, genoemd onder artikel 5.6 lid 1 c en d, uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
  - c. voor zover de wijziging betrekking heeft op karakteristieke bebouwing, geen wezenlijke verandering aan dit gebouw mogen plaatsvinden;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast;
  - e. de beroeps- of bedrijfsactiviteit, genoemd onder artikel 5.6 lid 1 c en d, wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
  - f. het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig mag toenemen;
  - g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
  - h. landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
  - i. het onbebouwde erf niet mag worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines;
  - j. detailhandel niet mag plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
3. De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij onder anderen wordt gekeken naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving en de wetgeving uit de archeologie het toetsingskader. Voor nieuwe bedrijven wordt uitgegaan van bedrijven die in een woonomgeving passen. Dergelijke bedrijven komen overeen met de categorie 1 en 2 bedrijven van de staat van inrichtingen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.
4. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 5.6 lid 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## **Artikel 6: Bos (BO)**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos, inclusief recreatief medegebruik;
- b. kunstwerken van artistieke aard;

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. open terreinen;
- g. sport en speelgelegenheden;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **6.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk en kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 meter<sup>2</sup> vloeroppervlak beslaan.

### **6.3 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## **Artikel 7: Detailhandel - Keukenhandel (DH-K)**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor detailhandel (DH-K) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in keukens;
- b. (bedrijfs)woningen en bijgebouwen voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding (bw);

met bijbehorende:

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

### **7.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand, indien de perceelsgrens in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;
- c. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 4,5 meter mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 8 meter mag bedragen;
- f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen dient minimaal 15 graden te bedragen;

Voor het bouwen van een (bedrijfs)woning gelden de volgende bepalingen:

- g. per perceel is één (bedrijfs)woning toegestaan zover de gronden zijn aangeduid met (bw);
- h. de voorgevel van de (bedrijfs)woning dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- i. de goothoogte van de (bedrijfs)woning maximaal 3,5 meter mag bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- j. de bouwhoogte van de (bedrijfs)woning maximaal 8 meter mag bedragen;
- k. de dakhelling van de (bedrijfs)woning dient minimaal 30 graden te bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning gelden de volgende bepalingen:

- l. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 100 meter<sup>2</sup> bedragen;
- m. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- n. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- o. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- q. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;

- r. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de maximale oppervlakte 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- s. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen

### **7.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 7.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **7.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 7.1, en toestaan dat andere detailhandel die in aard en omvang (grootschalige detailhandel, uitsluitend binnen de bebouwing) gelijk is aan de bestemming Detailhandel - Keukenhandel zich mogen vestigen op bestemde gronden met uitzondering van bedrijven met een risicocontour van 10<sup>-6</sup> en geluidszoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer;
  - b. artikel 7.2 lid c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen bij (bedrijfs)woningen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
  - c. artikel 7.2 lid f en toestaan dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen minder dan 15 graden mag te bedragen;
  - d. artikel 7.2 lid m en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden;
  - e. artikel 7.2 lid r en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden;
2. De toepassing van de in artikel 7.4 lid 1 genoemde vrijstellingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstellingen nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **7.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 8: Groen (G)**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Groen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. kunstwerken van artistieke aard;

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. sport- en speelgelegenheden;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **8.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk en kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 meter<sup>2</sup> vloeroppervlak beslaan;

### **8.3 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 9: Horeca-3 (H-3)**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Horeca-3 (H-3) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horeca - inrichting categorie 1 t/m 3;
- b. een slijterij;
- c. bedrijfswoning en bijgebouwen;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. tuin en erven;
- f. toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **9.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bedrijf mag niet meer gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven, met dien verstande dat de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 100 meter<sup>2</sup> mag bedragen;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- d. per bouwperceel is één in- of aangebouwde bedrijfswoning toegestaan;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- f. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- g. de dakhelling van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- h. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- i. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- j. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- k. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- l. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en / of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- m. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de maximale oppervlakte 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- n. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

### **9.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;

- f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 9.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **9.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 7.2 lid b en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen bij (bedrijfs)woningen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
  - b. artikel 9.2 lid h en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - c. artikel 9.2 lid m en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
2. De toepassing van de in artikel 9.4 lid 1 genoemde vrijstelling is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **9.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

#### **9.6 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming Horeca - 3 wijzigen indien het bedrijf is beëindigd, voor zover het betreft:
  - a. de (bedrijfs)bebouwing van het voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor de woonfunctie, in maximaal één vrijstaande woning, voor zover deze voldoet aan de bouwvoorschriften gesteld in artikel 19;
  - b. de (bedrijfs)bebouwing van een voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten;
  - c. de (bedrijfs)bebouwing van een voormalig bedrijf met bijbehorende erven, voor bedrijven genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakend staat van inrichtingen categorie 1 en 2, of als uit een onafhankelijk advies blijkt dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
2. De hierboven beschreven activiteiten mogen uitgevoerd worden met dien verstande dat:
  - a. de bouwvoorschriften, zoals bepaald in artikel 9.2 t/m 9.6 van kracht blijven;
  - b. de activiteiten, genoemd onder artikel 9.6 lid 1 b en c, uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
  - c. voor zover de wijziging betrekking heeft op karakteristieke bebouwing, geen wezenlijke verandering aan dit gebouw mogen plaatsvinden;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast;
  - e. de beroeps- of bedrijfsactiviteit, genoemd onder artikel 9.6 lid 1 b en c, wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
  - f. het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig mag toenemen;
  - g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
  - h. landschappelijk versturende bebouwing wordt afgebroken;

- i. het onbebouwde erf niet mag worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines;
  - j. detailhandel niet mag plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
3. De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij onder anderen wordt gekeken naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving en de wetgeving uit de archeologie het toetsingskader. Voor nieuwe bedrijven wordt uitgegaan van bedrijven die in een woonomgeving passen. Dergelijke bedrijven komen overeen met de categorie 1 en 2 bedrijven van de staat van inrichtingen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.



## **Artikel 10: Maatschappelijk (M)**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Maatschappelijk (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een (bedrijfs)woning en bijgebouwen voorzover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding (bw);

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. horeca -1 ten dienste van deze bestemming;
- f. toegangswegen, in- en uitritten;
- g. sport- en speelvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **10.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bestaande bebouwingsoppervlak dient te worden gehandhaafd;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn dient te worden opgericht;
- c. de afstand een gebouw tot een zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. de bestaande bouw- en goothoogte dient te worden gehandhaafd;
- e. de bestaande dakhelling dient te worden gehandhaafd;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- f. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- g. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- i. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- j. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de maximale oppervlakte 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- k. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

### **10.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 10.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **10.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 10.2 lid a voor de bouw van fietsenstallingen buiten het bouwvlak tot maximaal 50 meter<sup>2</sup>, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
2. De toepassing van de in artikel 10.4 lid 1 genoemde vrijstelling is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **10.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 11: Maatschappelijk -Begraafplaats (M-B)**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Maatschappelijk - Begraafplaats (M-B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats / graven;
- b. onderhoudsgebouwen;

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. toegangswegen;
- f. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- g. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **11.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 25 meter<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg, mag maximaal 2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

### **11.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 11.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **11.4 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## **Artikel 12: Ontspanning en Vermaak - Cultuur (OV-C)**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Ontspanning en Vermaak - Cultuur (OV-C) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. culturele instellingen;
- b. een horecabedrijf, uitsluitend uit de vijfde categorie (hotels, pensions, groepsaccommodatie ed);
- c. een (bedrijfs)woning en bijgebouwen voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met de aanduiding (bw);

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. horecabedrijven categorie 1 en 2 ten dienste van de in culturele instelling;
- g. toegangswegen;
- h. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **12.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. een bedrijfsgebouw dient minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- e. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 11 meter bedragen;
- g. de dakhelling van een bedrijfsgebouw dient minimaal 15 graden te bedragen;

Voor het bouwen van een (bedrijfs)woning gelden de volgende bepalingen:

- h. maximaal één (bedrijfs)woning is toegestaan;
- i. de voorgevel van de (bedrijfs)woning dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- j. de goothoogte van de (bedrijfs)woning mag maximaal 3,5 meter bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- k. de bouwhoogte van de (bedrijfs)woning mag maximaal 9 meter bedragen;
- l. de dakhelling van de (bedrijfs)woning mag minimaal 30 graden te bedragen;
- m. de gezamenlijke oppervlakte van de (bedrijfs)woning, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

- n. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- o. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- q. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;

- r. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de maximale oppervlakte 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- s. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag ten hoogste 6 meter bedragen;

### **12.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 12.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **12.4 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 13: Sport (S)**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Sport (S) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport, sportvelden en sportterreinen;
- b. clubgebouwen en kleedruimten;
- c. evenemententerrein;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken
- e. toegangswegen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelgelegenheden;
- h. horeca-1 ten dienste van de bestemming;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **13.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 20 meter mag bedragen;

### **13.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 13.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **13.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 12.2 lid a voor de bouw van gebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 10 meter<sup>2</sup>, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
2. De toepassing van de in artikel 13.4 lid 1 genoemde vrijstelling is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.

3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **13.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 14: Verkeer (V)**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Verkeer (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voetpaden en straten met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
- b. kunstwerken van artistieke aard;

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. (erf)toegangswegen en inritten;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **14.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard, mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 6 meter<sup>2</sup> vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen;

### **14.3 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbe­paling) van toepassing.



## **Artikel 15: Verkeer- Verblijf (V-V)**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Verkeer en Verblijf (V-V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen;
- b. toegangswegen en inritconstructies;
- c. kunstwerken van artistieke aard;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. straten, erven, pleinen
- h. groenvoorzieningen;
- i. sport- en speelgelegenheden;
- j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **15.2 Bouwvoorschriften:**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 6 meter<sup>2</sup> vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen;

### **15.3 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## **Artikel 16: Water (WA)**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Water (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. recreatief medegebruik (niet gemotoriseerd);
- c. kunstwerken van artistieke aard;
- d. oevers en beplanting;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende:

- g. andere bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

### **16.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. op of in deze gronden mogen andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard, mag maximaal 6 meter bedragen;

### **16.3 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 17: Wonen - Aaneengesloten (W-A)**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen - Aaneengesloten (W-A) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneengesloten (rij) woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. toegangswegen en erfonthoudingswegen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **17.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal aaneengesloten woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op plankaart met een aanduiding anders is weergegeven;
- c. per woning mag niet meer gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven, met dien verstande dat de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 35 meter<sup>2</sup> mag bedragen;

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- d. als hoofdgebouw mogen uitsluitend aaneengesloten(rij) woonhuizen worden gebouwd;
- e. de afstand van de hoekwoning tot aan de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- i. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- j. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- k. aangebouwde bijgebouwen mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- l. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- m. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- n. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- o. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- p. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de maximale oppervlakte 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- q. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

### **17.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:

- a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 17.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **17.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
- a. artikel 17.2 lid c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
  - b. artikel 17.2 lid f en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
  - c. artikel 17.2 lid h en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minimaal 15 graden mag bedragen;
  - d. artikel 17.2 lid j en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - e. artikel 17.2 lid p en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - f. artikel 17.1, artikel 17.5 en artikel 26 voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
    - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
    - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter<sup>2</sup>;
    - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
    - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
    - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt.
2. De toepassing van de in artikel 17.4 lid 1 genoemde vrijstelling is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

#### **17.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeperking) van toepassing.

## **Artikel 18: Wonen - Dubbel (W-D)**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen - Dubbel (W-D) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dubbele woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. toegangswegen en erfonthoudingswegen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **18.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal dubbele woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden, tenzij dit op plankaart met een aanduiding anders is aangegeven;
- c. per woning mag niet meer gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven, met dien verstande dat de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 50 meter<sup>2</sup> mag bedragen;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. als hoofdgebouw mogen uitsluitend dubbele woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn dient te worden opgericht, indien het hoofdgebouw is opgesplitst dient tenminste een wooneenheid in de voorgevelrooilijn opgericht te worden;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- i. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- j. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- k. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- l. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- m. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- n. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- o. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de maximale oppervlakte 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- p. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

### **18.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 18.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **18.4 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 18.2 lid c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoan van een medische indicatie;
  - b. artikel 18.2 lid e en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
  - c. artikel 18.2 lid h en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minimaal 15 graden mag bedragen;
  - d. artikel 18.2 lid j en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - e. artikel 18.2 lid o en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - f. artikel 18.1, artikel 18.5 en artikel 26 voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwerordering;
    - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
    - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter<sup>2</sup>;
    - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
    - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
    - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt.
2. De toepassing van de in artikel 18.4 lid 1 genoemde vrijstelling is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **18.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeperking) van toepassing

## **Artikel 19: Wonen - Vrijstaand (W-V)**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen - Vrijstaand (W-V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. opslag ten behoeve van een bedrijf in de milieucategorie 1, zoals bedoeld in de bijgevoegde staat van inrichtingen, bijlage 1, voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met de aanduiding (o);
- c. kleinschalig kamperen, voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met de aanduiding (kk), inclusief gebouwen ten behoeve van het functioneren van het kampeerterrein, zoals sanitaire voorzieningen en voorzieningen voor onderhoud en beheer met de daarbijbehorende groen-, parkeer- en speelvoorzieningen;
- d. bijgebouwen;
- e. tuin en erven;

met bijbehorende:

- f. toegangswegen en erfontsluitingswegen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **19.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal vrijstaande woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden, tenzij dit op plankaart met een aanduiding anders is aangegeven;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. per woning mag niet meer gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven, met dien verstande dat de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 75 meter<sup>2</sup> mag bedragen. Indien het bouwperceel groter is dan 1000 meter<sup>2</sup> mag de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 100 meter<sup>2</sup> bedragen;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- h. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- j. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- k. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- l. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- m. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- n. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van bouwwerken voor kleinschalig kamperen gelden de volgende bepalingen:

- o. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 meter<sup>2</sup>;
- p. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- q. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- r. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de maximale oppervlakte 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- s. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

### **19.3 Nadere eisen**

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de (sociale) veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
- 2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 19.3 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **19.4 Vrijstelling**

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 19.2 lid c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
  - b. artikel 19.2 lid f en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevel mag worden opgericht;
  - c. artikel 19.2 lid i en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minimaal 15 graden mag bedragen;
  - d. artikel 19.2 lid k en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - e. artikel 19.2 lid r en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - f. artikel 19.1, artikel 19.5 en artikel 26 voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
    - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
    - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter<sup>2</sup>;
    - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
    - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
    - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt.



- g. artikel 19.1, artikel 19.5 en artikel 26 en kleinschalig kamperen toestaan, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
    - i. Het kampeerterrein dient te horen bij een vrijstaande woning, zoals genoemd in artikel 19.1;
    - ii. Het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
    - iii. Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
    - iv. Het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 25;
    - v. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 meter<sup>2</sup>;
    - vi. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
  - h. artikel 19.1, artikel 19.5 en artikel 26 voor het vergroten van een bestaand kleinschalig kampeerterrein tot maximaal 25 standplaatsen, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
    - i. het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
    - ii. het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
2. De toepassing van de in artikel 19.4 lid 1 genoemde vrijstelling is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **19.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## **Artikel 20: Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB)**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen - Voormalig Agrarisch Bebouwing (W-VAB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met kenmerken van een voormalige agrarische bedrijf;
- b. kleinschalig kamperen, voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met de aanduiding (kk), inclusief gebouwen ten behoeve van het functioneren van het kampeerterrein, zoals sanitaire voorzieningen en voorzieningen voor onderhoud en beheer met de daarbijbehorende groen-, parkeer- en speelvoorzieningen;
- c. bijgebouwen;
- d. tuin en erven;

met bijbehorende:

- e. toegangswegen en erfonsluitingswegen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **20.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien de gronden zijn aangeduid met de aanduiding (ka) geldt dat de huidige hoofdvorm (welke wordt bepaald door dakvorm, bouw- en goothoogte) en de situering van het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;
- c. de totale of gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt in welk geval de oppervlakte van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht, indien het hoofdgebouw is opgesplitst dient tenminste een wooneenheid in de voorgevelrooilijn opgericht te worden;
- e. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 3,5 meter bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- f. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 8 meter bedragen;
- g. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 30 graden bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- h. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- i. de totale oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 meter<sup>2</sup> bedragen;
- j. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- k. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- l. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- m. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van bouwwerken voor kleinschalig kamperen gelden de volgende bepalingen:

- n. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 meter<sup>2</sup>;
- o. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- p. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- q. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter en de maximale oppervlakte 20 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
- r. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

### **20.3 Nadere eisen**

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen;
- 2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 20.1 lid 1 dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

### **20.4 Vrijstelling**

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 20.2 lid c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
  - b. artikel 20.2 lid d en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn wordt opgericht;
  - c. artikel 20.2 lid j en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
  - d. artikel 20.2 lid q en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
  - e. artikel 20.1, artikel 20.5 en artikel 26 voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwerordering;
    - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
    - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter<sup>2</sup>;
    - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep en of bedrijf;
    - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
    - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
  - f. artikel 20.1, artikel 20.5 en artikel 26 en kleinschalig kamperen toestaan, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
    - i. Het kampeerterrein dient te horen bij een vrijstaande woningen zoals genoemd in artikel 20.1;
    - ii. Het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
    - iii. Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;

- iv. Het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 25;
  - v. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 meter<sup>2</sup>;
  - vi. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. artikel 20.1, artikel 20.5 en artikel 26 voor het vergroten van een bestaand kleinschalig kampeerterrein tot maximaal 25 standplaatsen, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
- iii. het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
  - iv. het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
2. De toepassing van de in artikel 20.4 lid 1 genoemde vrijstelling is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling nadere eisen verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, voor toepassing van deze nadere eisenregeling dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

## **20.5 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## **20.6 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming Voormalig Agrarisch Bedrijf wijzigen, voor zover het betreft:
- a. de (bedrijfs)bebouwing van het Voormalig Agrarisch Bedrijf met bijbehorende erven, voor de woonfunctie, in maximaal 2 wooneenheden;
  - b. de (bedrijfs)bebouwing van het Voormalig Agrarisch Bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten en zorgboerderijen;
  - c. de (bedrijfs)bebouwing van een Voormalig Agrarisch Bedrijf met bijbehorende erven, voor bedrijven genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakend staat van inrichtingen categorie 1 en 2, of als uit een onafhankelijk advies blijkt dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
2. De hierboven beschreven activiteiten mogen uitgevoerd worden met dien verstande dat:
- a. de bouwvoorschriften, zoals bepaald in artikel 20.2 t/m 20.6 van kracht blijven;
  - b. de activiteiten, genoemd onder artikel 20.6 lid 1 b en c, uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
  - c. voor zover de wijziging betrekking heeft op karakteristieke bebouwing, geen wezenlijke verandering aan dit gebouw mogen plaatsvinden;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast;
  - e. de beroeps- of bedrijfsactiviteit, genoemd onder artikel 20.6 lid 1 b en c, wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
  - f. het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig mag toenemen;
  - g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
  - h. landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
  - i. het onbebouwde erf niet mag worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines;
  - j. detailhandel niet mag plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
3. De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij onder anderen wordt gekeken naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving en de wetgeving uit de archeologie het toetsingskader. Voor nieuwe

bedrijven wordt uitgegaan van bedrijven die in een woonomgeving passen. Dergelijke bedrijven komen overeen met de categorie 1 en 2 bedrijven van de staat van inrichtingen. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

4. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 20.6 lid 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## DUBBELBESTEMMINGEN

---

### **Artikel 21: Archeologisch Aandachtsgebied (AA)**

#### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden die op de plankaart (nr. 05.004-B) zijn aangewezen als "Archeologisch Aandachtsgebied" zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

#### **21.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen en ander bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. op de als archeologisch aandachtsgebied bestemde gronden mogen geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd;
2. het gestelde in artikel 21.2 lid 1 geldt niet voor:
  - a. verbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
  - b. de bouw van een gebouw of ander bouwwerk tot maximaal 500 meter<sup>2</sup>, waarbij het gaat om een totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwvlak van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deelsluitwerkingen.

#### **21.3 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 21.2 voor herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
  - b. artikel 21.2, voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk groter dan 500 meter<sup>2</sup>; mits de aanvrager, van een reguliere bouwvergunning, zoals bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet, een archeologisch (inventariserend) onderzoek heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij, in het belang van de archeologische monumentenzorg, aan de vrijstelling de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden:
    - i. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
    - ii. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    - iii. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
2. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, een provinciaal archeoloog, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 21.3 lid 1b;

#### **21.4 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 van toepassing.

#### **21.5 Aanlegvergunning**

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ophogen van de bodem;

- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding 500 meter<sup>2</sup> of meer bedraagt;
  - c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
  - d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
  - e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
  - f. het zoeken naar delfstoffen;
  - g. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
  - h. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
  - i. het aanleggen van bos of boomgaard;
  - j. het scheuren van grasland;
  - k. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 21.5 lid 1 is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:
    - a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
    - b. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
    - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
  3. Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
  4. De in artikel 21.5 lid 1 bedoelde vergunning wordt niet eerder verleend dan dat:
    - a. de aanvrager een rapport/advies heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
    - b. het rapport/ advies ter beoordeling is voorgelegd aan een archeologische deskundige en deze positief adviseert. Bij een negatief advies van de deskundige wordt de aanlegvergunning niet verleend.
  5. Voor zover de in artikel 21.5 lid 1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
    - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    - c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
  6. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, een provinciaal archeoloog, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 21.5 lid 5;
  7. De in artikel 21.5 lid 1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer:
    - a. de voorgenomen werken, of werkzaamheden de archeologische waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen;
    - b. een negatief advies van de deskundige wordt verleend.

## **21.6 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders Burgermeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

- a. de dubbelbestemming archeologisch aandachtsgebied te doen vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
  - b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming archeologisch aandachtsgebied toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt;
  - c. aan gronden met de dubbelbestemming archeologisch aandachtsgebied de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt.
2. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 21.6 lid 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing



## **Artikel 22: Archeologisch Waardevol gebied (AW)**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden die op de plankaart (nr. 05.004-B) zijn aangewezen als "Archeologisch Waardevol gebied" zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **22.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken geldt dat op de tot archeologisch waardevol gebied bestemde gronden geen gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd, met uitzondering van de verbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;

### **22.3 Vrijstelling**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 22.2 voor herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunningsvrij kunnen worden uitgevoerd;
  - b. artikel 22.2 voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk tot en met 70 meter<sup>2</sup>. Daarbij dient het volgende uitgangspunt te worden gehanteerd:
    - i. het gaat om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deelsluitwerkingen;
  - c. artikel 22.2, voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk, voor zover artikel 22.3 lid 1 a niet van toepassing is, waarbij aan de (reguliere) bouwvergunning de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden:
    - i. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
    - ii. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    - iii. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
2. De vrijstellingen, genoemd in artikel 22.3 lid 1a, b en c, worden niet eerder verleend dan dat de aanvrager een rapport/advies heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
3. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan de provinciaal archeoloog, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 22.3 lid 2;

### **22.4 Gebruiksvoorschriften**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 26 van toepassing.

### **22.5 Aanlegvergunning**

1. Het is verboden op of in de als "Archeologisch Waardevol gebied" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen van de bodem;
  - b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
  - d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
  - f. het zoeken naar delfstoffen;
  - g. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
  - h. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
  - i. het aanleggen van bos of boomgaard;
  - j. het scheuren van grasland;
  - k. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 22.5 lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
    - a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
    - b. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
    - c. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
    - d. mogen worden uitgevoerd krachtens en al verleende vergunning.
  3. De aanlegvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 22.5 lid 1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
  4. Voor zover de in artikel 22.5 lid 1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
    - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    - c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
  5. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
  6. Alvorens de gevraagde aanlegvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders de provinciale archeoloog om advies. Bij een negatief advies van de provinciale archeoloog wordt de aanlegvergunning niet verleend, dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
  7. Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
  8. De in artikel 22.5 lid 1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

## **22.6 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgermeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:
  - a. de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied te doen vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
  - b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt;
  - c. aan gronden met de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied de dubbelbestemming archeologisch aandachtsgebied toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt.

2. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 22.6 lid 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## **Artikel 23: Zonerings - Geluid**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden die op de plankaart (nr. 05.004-D) zijn aangegeven als geluidszone zijn tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van woningen en geluidsgevoelige objecten.

### **23.2 Bouwverbod**

Tussen een op grond van de Wet geluidshinder gezoneerde weg en de door akoestisch onderzoek bepaalde, op de kaart aangegeven zogenaamde 48 dB-lijn (na aftrek als bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidshinder) mogen, in afwijking van elders in deze voorschriften, geen woningen of andere geluidsgevoelige objecten worden gebouwd.

### **23.3 Uitzonderingen**

Het in artikel 23.2 bedoelde bouwverbod geldt niet:

- a. voor het vernieuwen of veranderen van woningen of andere geluidsgevoelige objecten, alsmede het vergroten van woningen overeenkomstig de voorschriften van dit plan, mits daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind en het aantal woningen niet toeneemt;
- b. indien Burgermeester en Wethouders ten behoeve van de bouw van woningen of andere geluidsgevoelige objecten en hogere grenswaarde hebben vastgesteld;
- c. indien door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat door het treffen van een geluidsreducerende voorziening, zoals de plaatsing van een geluidsscherm of de aanleg van een geluidswal, een situatie kan worden gecreëerd, waardoor de geluidsbelasting op de gevels van de woning of het andere geluidsgevoelige object 48 dB of minder bedraagt;
- d. indien de betreffende woning of het andere geluidsgevoelige object, voorzover gebouwd tussen de gezoneerde weg en de 48 dB-lijn, is voorzien van gevels zonder te openen delen en met een in de NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste één geluidsluwe gevel (geluidsbelasting minder dan 48 dB) dient te hebben;
- e. indien de naar de weg gekeerde gevel van de woning of van het andere geluidsgevoelige object is voorzien van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB en door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond, dat de zij- en achtergevels van dat gebouw geen hogere geluidsbelasting zullen hebben dan 48 dB.

## ALGEMENE BEPALINGEN

---

### **Artikel 24: Afwegingscriteria**

1. Bij toepassing van de nadere eisen en/of vrijstelling mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de per onderdeel genoemde criteria:

**a. de woonsituatie:**

ten aanzien van de woonsituatie dient rekening gehouden te worden met het in stand houden en/ of garanderen van een goede woonsituatie binnen deze bestemming, voor zover van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:

- a. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
- b. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- c. de lichttoetreding/bezinning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- d. het uitzicht;
- e. de aanwezigheid van voldoende privacy.

**b. het straat- en bebouwingsbeeld:**

in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte;
- b. de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- c. gevelbeelden;
- d. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;
- e. de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- f. de hoogtedifferentiatie;
- g. een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving (landschappelijke inpassing);
- h. de situering van gebouwen op het perceel;
- i. de geleding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter<sup>2</sup> bedraagt.

**c. de verkeersveiligheid:**

ten waarborging van verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- a. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
- b. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- c. benodigde uitzichthoeken van wegen;
- d. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
- e. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- f. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- g. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

**d. de (sociale) veiligheid:**

ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- a. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- b. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

**e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding:**

ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- a. aanwezigheid van kwetsbare objecten;
- b. de aanwezigheid en routing van vluchtwegen;
- c. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
- d. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

**f. de milieusituatie:**

ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met:

- a. de mate van hinder voor de omliggende functies;
- b. de gevolgen voor de externe veiligheid;
- c. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- d. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- e. de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
- f. de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit;
- g. de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

**g. gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen:**

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

***Artikel 25: Anti-dubbeltelbepaling***

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een reguliere bouwvergunning of het toestaan van een licht vergunningsplichtig bouwwerk waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 26: Algemene gebruiksbepalingen**

### **26.1 Gebruiksbepalingen ten aanzien van onbebouwde gronden**

1. Het is verboden de gronden, voor zover zij onbebouwd blijven, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
2. Tot en gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 26.1 lid 1 wordt in ieder geval gerekend:
  - a. het gebruik van gronden voor een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
  - b. het plaatsen van of geplaatst houden van onderkomens;
  - c. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  - d. het opslaan van gebruiksklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
  - e. het storten, opslaan, opgeslagen houden of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
  - f. geluidszoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer niet zijn toegestaan;
  - g. het aanleggen van woonschepen voor een permanente ligplaats, of het aanleggen van recreatievaartuigen binnen de bestemming water als bedoeld in artikel 16;
  - h. het gebruik van gronden die leiden tot beschadiging, vernieling of verwoesting van gronden aangemerkt als archeologisch waardevol gebied;
  - i. het in gebruik hebben van het kampeerterrein voor kleinschalig kamperen in de periode van 1 november tot en met 14 maart;
  - j. het geplaatst hebben van meer dan 25 kampeermiddelen binnen de bestemming kleinschalig kamperen;
  - k. het aanwezig zijn van kampeermiddelen in de periode van 1 november tot en met 14 maart;
3. Het bepaalde onder artikel 26.1 lid 2 is niet van toepassing op:
  - a. Tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
  - b. Opslag in het kader van het normale onderhoud van gronden;

### **26.2 Gebruiksbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

1. Het is verboden bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
2. Tot en gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 26.2 lid 1 wordt in ieder geval gerekend:
  - a. het gebruik van de bedrijfswoning, als bedoeld in artikel(en) 3, 4, 5, 7, 9, 12 als reguliere burgerwoning;
  - b. het gebruik van de horeca-1 en horeca-2 functie ten dienste van de bestemming, als bedoeld in artikel 10, 12, 13 als een zelfstandige horeca functie;
  - c. het gebruik van kampeermiddelen voor permanente bewoning op gronden als bedoeld in artikel 17;
  - d. het gebruik van woningen als bedoeld in artikel 17, 18, 19, 20 voor detailhandel of opslagruimte;
  - e. het gebruik van de bebouwing voor inrichting waarvoor het bouwen niet is toegestaan;
  - f. het gebruik van bouwwerken voor een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
  - g. het gebruik van vrijstaande en zelfstandige bijgebouwen voor bewoning;
  - h. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling is verleend.
3. Het bepaalde onder artikel 26.2 lid 2 is niet van toepassing op:
  - a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
  - b. opslag in het kader van het normaal onderhoud van gronden;



### **26.3 Vrijstellingsbepalingen omtrent het gebruik**

1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in:

- a. artikel 26.1 lid 1 en 2;
- b. artikel 26.2 lid 1 en 2;

Indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **Artikel 27: Algemene Vrijstelling**

1. Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor:
  - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, inhoudsmaten, afstand tot perceelgrenzen en bebouwingspercentages met maximaal 10%;
  - b. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen, kunstwerken van artistieke aard en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
    - i. de goothoogte van een gebouw maximaal 3.00 meter mag bedragen;
    - ii. de oppervlakte van een gebouw maximaal 25 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
    - iii. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 6.00 meter mag bedragen;
  - c. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering maximaal 3.00 meter bedraagt;
  - d. het in geringe mate, doch maximaal 5.00 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakken (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
  - e. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven van het bouwvlak, maximaal 2.00 meter;
  - f. het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van maximaal 25.00 meter met dien verstande dat:
    - i. als gaat om antennes naar het oordeel van burgemeester en wethouders te noodzaak daartoe voldoende is aangetoond.
  - g. het overschrijden van de voorgevel door:
    - i. erkers, balkons, luifels en bordessen tot maximaal 1 meter, over de gehele breedte van de voorgevel;
    - ii. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 meter<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde vrijstelling is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om vrijstelling te verlenen worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de genoemde waarden/belangen onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend;
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorwaarden verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijke verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen, hiervoor dienen de afwegingscriteria in artikel 24 te worden betrokken.

## **OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

---

### ***Artikel 28: Strafbepalingen***

Overtreding van het bepaalde in artikel 3.5 lid 1, 4.5 lid 1, 21.5 lid 1, 22.5 lid 1, 26.1 lid 1, 26.2 lid 1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 29: Overgangsbepalingen**

### **29.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

1. Bouwwerken, welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan, in uitvoering zijn 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 voor dat deel wat afwijkt en mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 12 maanden na het tenietgaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 28.1 lid 1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat éénmalige vergroting van de inhoud van in lid 1 toegelaten bouwwerken met maximaal 10%.
3. Artikel 29.1 lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die, weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch illegaal tot stand zijn gekomen onder de werking van het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **29.2 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik**

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestond en in strijd is met het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander strijdig gebruik als daardoor de strijdigheid naar de aard en omvang wordt verkleind;
2. Indien het ten tijde van de inwerkingtreding van het plan bestaande gebruik langer dan 1 jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik te hervatten;
3. Artikel 29.2 lid 1 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 30: Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

"Voorschriften bestemmingsplan Roswinkel"

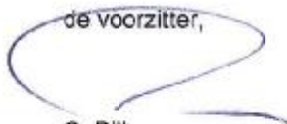
Vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van 30 oktober 2008

de griffier,



H. Werkman,

de voorzitter,



C. Bijl.



## **Bijlage 1: Staat van inrichtingen Roswinkel**

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES					
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT			
01	- LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW													
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:													
014	1 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	10	50	D	3.1	2 G	1		
014	2 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	10	30		2	1 G	1		
014	4 - plantsoendienst en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	10	30		2	1 G	1		
0142	Kl-stations	30	10	30	0	30	0	30		2	1 G	1		
15	-													
15	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
1551	0 Zuivelproducten fabrieken:													
1552	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	0	30		2	1 G	1		
1581	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1 - v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	30	10	30		2	1 G	1		
1584	3 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	10	30		2	1 G	1		
1584	6 - suikerwerkfabrieken zonder suiker brander: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	10	30		2	1 G	1		
1592	0 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:													
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	0	30		2	1 G	1		
18	-													
18	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	10	30		2	2 G	2		
20	-													
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
203, 204, 205	0 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	0	100		3.2	2 G	2		
203, 204, 205	1 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	0	50		3.1	1 G	1		
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	0	30		2	1 G	1		
22	-													
22	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	0	10		1	1 P	1		
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	0	30		2	1 P	1	B	
2223	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	0	10		1	1 G	1		
2223	B Binderijen	30	0	30	0	30	0	30		2	2 G	1		





501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1 B
5020.4	Autobekledertijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1
51	-								
51	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1
514	Grth in overige consumptiematerialen	10	10	30	10	30	2	2 G	1
5153	0 Grth in hout en bouwmaterialen:								
5153	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1
5153.4	4 zand en grind:								
5153.4	6 - algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1
5154	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	2 - algemeen: b.o. < 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1
5155.2	Grth in kunststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1
60	-								
60	- VERVOER OVER LAND								
6022	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1 B
61, 62	-								
61, 62	- VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT								
61, 62	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1
70	-								
70	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED								
70	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1
71	-								
71	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								

