

V o o r s c h r i f t e n

Inhoudsopgave

Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen	7
Artikel 2 Wijze van meten	11

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Agrarisch	15
Artikel 4 Agrarisch - Landschappelijke waarde	18
Artikel 5 Bedrijf	19
Artikel 6 Groen	22
Artikel 7 Horeca	23
Artikel 8 Maatschappelijk	25
Artikel 9 Natuur	26
Artikel 10 Sport	27
Artikel 11 Verkeer - Verblijf	28
Artikel 12 Wonen	29
Artikel 13 Archeologische waarden (dubbelbestemming)	32
Artikel 14 Leiding - Gas (dubbelbestemming)	34

Algemene bepalingen

Artikel 15 Antidubbeltelbepaling	39
Artikel 16 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	40
Artikel 17 Uitsluiting kleinschalige verblijfsrecreatie	41
Artikel 18 Uitsluiting seksinrichting	42
Artikel 19 Afstemming Flora- en faunawet	43
Artikel 20 Algemene gebruiksbealingen	44
Artikel 21 Algemene vrijstellingsbepalingen	45

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 22 Strafbepaling	49
Artikel 23 Overgangsbepalingen	50
Artikel 24 Slotbepaling	51

Bijlagen

Staat van bedrijven

Inleidende bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. **het plan:**
het bestemmingsplan Ees, vervat in de als zodanig gewaarmerkte kaart en voorschriften;
- b. **aan- of uitbouw:**
een onderdeel van een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- c. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- d. **bestaand bouwwerk:**
een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
- e. **bestaand gebruik:**
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
- f. **bijgebouw:**
een vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- g. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- h. **bouwgrens:**
een als zodanig op de kaart aangegeven lijn;
- i. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;

- j. **bouwperceelgrens:**
een lijn die een bouwperceel van andere terreinen of van de openbare weg scheidt;

- k. **bouwvlak:**
een door bouwgrenzen omsloten vlak;

- l. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

- m. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

- n. **dienst-/bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

- o. **een aan een woning gebonden beroep of bedrijf:**
het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie centraal staat.
Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus, make-laardij en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder een aan een woning gebonden beroep of bedrijf;

- p. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- q. **hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

- r. horeca:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatige logies wordt verstrekt, hieronder niet begrepen discotheken en dancings;
- s. horeca, categorie III:
horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd: restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pension;
- t. kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist. Een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatie nachtverblijf;
- u. peil:
1. peil gebouw:
de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. peil ander bouwwerk:
de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;
- v. risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoaanduiding moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- w. seksinrichting:
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parrenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- x. verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter:
het houden van een kampeerterrein van kleinschalige omvang waarop kampeermiddelen kunnen worden geplaatst;

- y. **voorgevel:**
de naar de weg, voetpad of andere openbare ontsluiting toegekeerde gevel van een gebouw, met dien verstande dat slechts één gevel als zodanig kan worden aangemerkt;
- z. **woning:**
een complex van ruimten in een gebouw, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één persoon of meerdere personen of een gezin.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. **h o o g t e:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, ondergeschikte bouwonderdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;
- b. **g o o t h o o g t e:**
vanaf de snijlijn van een dakvlak tot het peil en evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot het peil;
- c. **b e b o u w d e o p p e r v l a k t e:**
de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle gebouwen of bovengrondse bouwonderdelen op een bouwperceel, voorzover aanwezig op 1 m of hoger boven het peil;
- d. **p e r c e e l g r e n s a f s t a n d:**
de afstand van de perceelgrens tot het zijgevelvlak van een gebouw, daaronder niet begrepen bouwonderdelen voorzover deze minder dan 50 cm buiten het zijgevelvlak uitsteken en mits bedoeld onderdeel geen grotere lengte verkrijgt dan een derde van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw, gemeten daar waar de afstand het kleinst is;
- e. **i n h o u d:**
de buitenwerks gemeten inhoud van een gebouw, voorzover aanwezig boven de begane grondvloer;
- f. **d a k h e l l i n g:**
de hoek van hellende dakvlakken ten opzichte van het horizontale vlak.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en toegangsportalen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3

Agrarisch

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de instandhouding van de aanwezige landschappelijke waarde in de vorm van openheid;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. landbouw- en kavelontsluitingswegen.

2 Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. gebouwen, mestopslagen en sleufsilos mogen slechts worden gebouwd ten behoeve van de agrarische bedrijven binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 4,5 m en 9 m;
 3. per agrarisch bedrijf mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd;
 4. voor zover op de plankaart aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol pand' mag in afwijking in zoverre van het bovenstaande de uitwendige hoofdvorm van het gebouw, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakhelling, niet worden gewijzigd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 8 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van de perceel- en erfafscheiding ten hoogste 2 m bedraagt.
- c. Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en/of uitbouwen bij hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de situeringseisen van de hoofdgebouwen, bedraagt niet meer dan 60 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwvlak met gebouwen mag worden bebouwd;

3. de afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen, tenzij op de grens van het bouwperceel wordt gebouwd;
4. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van het hoofdgebouw in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;
5. de aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel of het verlengde ervan van de woning te worden gebouwd.

3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap,

vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 2, sub c, onder 5:
voor het oprichten van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel of het verlengde ervan van een woning;
- b. lid 2, sub c, onder 5:
voor het oprichten van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen tot 1 m achter de voorgevel of het verlengde ervan van een woning.

4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - natuur en landschap:
- a. de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Bedrijf, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5, voorzover het bedrijf is genoemd in de milieucategorieën 3.1 en 3.2 van bijlage 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (VROM 2007);

- b. de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Wonen tot ten hoogste twee afzonderlijke wooneenheden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12;

met dien verstande dat:

- bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- ernaar wordt gestreefd dat landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken.

Daarnaast gelden de volgende afwegingscriteria:

- **Karakteristiek:**
Naarmate een boerderij met een eigen bouwstijl en een duidelijke relatie tussen vorm, functie en situatie meer kenmerkend is voor het esdorpenlandschap of een bepaalde tijd, is het minder aanvaardbaar als door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan typische kenmerken.
- **Verkeer:**
De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de aspecten stof, geur en geluid. Hierbij is de milieuwetgeving toetsingskader.
- **Landschap:**
Om een negatieve uitstraling op de omgeving te voorkomen, dient het onbebouwde erf niet te worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines.

Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 4

Agrarisch - Landschappelijke waarde

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'agrarisch - landschappelijke waarde' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsmatige bewerking en/of beweiding van cultuurgrond, alsmede voor de opbouw, het behoud en herstel van de aan de gronden eigen landschappelijke en natuurlijke waarden in de vorm van esgronden.

2 Bouwvoorschriften

- a. Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken maximaal 5,5 m bedraagt.

3 Aanlegvergunning

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 of afgraven van gronden;
- b. het beplanten van gronden met bomen en andere opgaande houtige gewassen.

4 Uitzondering aanlegvergunning

Het gestelde in lid 3 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, dan wel van ondergeschikte aard zijn.

5 Toetsing aanlegvergunning

De aanlegvergunning moet worden geweigerd, indien door het verlenen van de vergunning onevenredige afbreuk zou worden gedaan aan de in lid 1 genoemde waarden van de gronden.

Artikel 5

Bedrijf

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, voorzover deze zijn genoemd in bijlage 3 tot ten hoogste milieucategorie 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen als bedoeld in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (VROM 2007);

en tevens voor:

- b. de op het moment van de eerste tervisielegging bestaande bedrijvigheid.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen;
- detailhandel.

2 Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 4,5 m en 9 m;
 3. per bedrijf mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd, met uitzondering van het perceel Odoornerstraat 1a, waarop geen bedrijfswoning is toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 8 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van de perceel- en erfafscheiding ten hoogste 2 m bedraagt.
- c. Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en/of uitbouwen bij hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de situeringseisen van de hoofdgebouwen, bedraagt niet meer dan 60 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwvlak met gebouwen mag worden bebouwd;

3. de afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen, tenzij op de grens van het bouwperceel wordt gebouwd;
4. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van het hoofdgebouw in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;
5. de aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel of het verlengde ervan van de woning te worden gebouwd.

3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap,

vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 2, sub c, onder 5:
voor het oprichten van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel of het verlengde ervan van een woning;
- b. lid 2, sub c, onder 5:
voor het oprichten van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen tot 1 m achter de voorgevel of het verlengde ervan van een woning.

4 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap,

vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

1. lid 1:
wat betreft het toestaan van vormen van detailhandel die in directe relatie staan met de aanwezige bedrijfsvoering. De vloeroppervlakte aan detailhandel mag niet meer bedragen dan 50% van de bestaande bebouwing;

2. lid 1:

voor de vestiging van bedrijven welke niet zijn genoemd in de milieucategorieën 3.1 en 3.2 van bijlage 3 van de Staats van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen, als bedoeld in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (VROM 2007), maar welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar daarmee kunnen worden gelijkgesteld, en tevens voor bedrijven, genoemd in een naast hogere categorie (categorie 3, grootste afstand 50 m) en bedrijven welke niet zijn genoemd in deze categorie, maar welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar daarmee kunnen worden gelijkgesteld.

Artikel 6

Groen

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

2 Bouwvoorschriften

- a. Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 2 m bedraagt.

Artikel 7

Horeca

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, categorie III;
- b. verkeers- en verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

2 Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 4,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 - 3. per bedrijf mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 8 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van de perceel- en erfafscheiding ten hoogste 2 m bedraagt.
- c. Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en/of uitbouwen bij hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de situeringseisen van de hoofdgebouwen, bedraagt niet meer dan 60 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwvlak met gebouwen mag worden bebouwd;
 - 3. de afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen, tenzij op de grens van het bouwperceel wordt gebouwd;
 - 4. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van het hoofdgebouw in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;

5. de aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel of het verlengde ervan van de woning te worden gebouwd.

3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap,

vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 2, sub c, onder 5:
voor het oprichten van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel of het verlengde ervan van een woning;
- b. lid 2, sub c, onder 5:
voor het oprichten van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen tot 1 m achter de voorgevel of het verlengde ervan van een woning.

Artikel 8

Maatschappelijk

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociaal-culturele en sociaal-medische doeleinden;
- b. fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

2 Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 4,5 m en 9 m dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 8 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van de perceel- en erfafscheiding ten hoogste 2 m bedraagt.

Artikel 9

Natuur

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor natuurgebied in de vorm van behoud en herstel van aan de gronden eigen landschappelijke en natuurlijke waarden.

2 Bouwvoorschriften

- a. Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 2 m bedraagt.

Artikel 10

Sport

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. kantine, kleedgebouw, sanitaire voorzieningen;
- c. sportvelden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. afschermdende beplanting, voorzover op de plankaart als zodanig aangeduid.

2 Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 8 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van de perceel- en erfafscheiding ten hoogste 2 m bedraagt.

Artikel 11

Verkeer - Verblijf

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'verkeer- verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, met daarbij inbegrepen voet- en fietspaden, bermen, bushaltes en dergelijke;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water.

Het aantal rijstroken bedraagt ten hoogste twee.

2 Bouwvoorschriften

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 8 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van de perceel- en erfafscheiding ten hoogste 2 m bedraagt.

Artikel 12

Wonen

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. groen- en speelvoorzieningen en waterpartijen.

2 Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de woningen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - 2. de woningen worden vrijstaand of tot ten hoogste twee aaneen gebouwd;
 - 3. de maximale bouwdiepte van de woningen bedraagt 15 m, dan wel de bestaande bouwdiepte indien deze meer bedraagt;
 - 4. de goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte;
 - 5. de dakhelling van de woningen bedraagt ten minste 35°;
 - 6. de afstand van de zijgevels van de woningen, niet zijnde de aangebouwde zijgevels of geschakelde zijden van de woningen, tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afwijkende maat;
 - 7. uitbreiding van het bestaande aantal woningen is niet toegestaan;
 - 8. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen. Kan hieraan niet worden voldaan, dan dient de oppervlaktemaat voor bijgebouwen ook van toepassing te zijn op aan- en uitbouwen;
 - 9. voorzover op de plankaart aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol pand' mag in afwijking in zoverre van het bovenstaande de uitwendige hoofdvorm van het gebouw, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakhelling, niet worden gewijzigd.
- b. Aan- en/of uitbouwen dienen aan de onder a genoemde bepalingen zoals die gelden ten aanzien van hoofdgebouwen te voldoen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte

van het hoofdgebouw, dan wel aan het gestelde onder c (regeling bijgebouwen).

- c. Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en/of uitbouwen bij hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
1. de bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de situeringseisen van de hoofdgebouwen, bedraagt niet meer dan 60 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwvlak met gebouwen mag worden bebouwd;
 3. de afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen, tenzij op de grens van het bouwperceel wordt gebouwd;
 4. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van het hoofdgebouw in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;
 5. de aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel of het verlengde ervan van de woning te worden gebouwd.
- d. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³.
- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 8 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van de perceel- en erfafscheiding ten hoogste 2 m bedraagt.

3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap,

vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1 en lid 2, sub c, onder 2:
voor een aan een woning gebonden beroep of bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 75 m². Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
1. de woonfunctie van de woning dient in overwegende mate te worden gehandhaafd;
 2. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan, waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zouden zijn;
 3. detailhandel is uitsluitend aanvaardbaar, voorzover dit in rechtstreekse relatie staat tot het aan de woning gebonden beroep of bedrijf;
 4. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- b. lid 2, sub c, onder 2:
voor een vergroting van de oppervlakte van bijgebouwen, aan- en/of uitbouwen bij hoofdgebouwen tot een maximum oppervlakte van 75 m², indien een medische indicatie dit noodzakelijk maakt;
- c. lid 2, sub c, onder 2:
tot een gezamenlijke bebouwde oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen tot niet meer dan 100 m², met dien verstande dat:
- de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - niet meer dan een derde gedeelte van het bouwperceel wordt bebouwd;
 - de vrijstelling uitsluitend van toepassing is op voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, waarin de woning is ondergebracht, waaraan thans een woonbestemming is toegekend.
- d. lid 2, sub c, onder 5:
voor het oprichten van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel of het verlengde ervan van een woning;
- e. lid 2, sub c, onder 5:
voor het oprichten van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen tot 1 m achter de voorgevel of het verlengde ervan van een woning.

Artikel 13

Archeologische waarden

(dubbelbestemming)

1 Bestemmingsomschrijving

De gronden zijn tevens bestemd voor de bescherming en/of het behoud van archeologische waarden, voorzover:

- a. de gronden op de bij dit plan behorende toetsingskaart zijn aangeduid als: 'archeologische betekenis' en 'hoge archeologische waarden' (zogenaamde AMK-terreinen);
- b. de gronden op de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen Indicatieve Kaart Archeologische Waarden zijn aangeduid als 'hoge trefkans' (zogenaamde IKAW-terreinen).

2 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders op de in lid 1 omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,3 m met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 100 m², zoals afgraven, diep ploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos of boomgaard, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, aanbrengen en verwijderen van funderingen, met dien verstande dat de genoemde oppervlakteondergrens niet geldt voor de in lid 1, sub a genoemde gronden, dan wel zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van de in lid 1, sub a genoemde gronden.
- b. Voorzover de in lid 2, sub a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem behouden kunnen blijven;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting, de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een daartoe bevoegd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

- c. De aanlegvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een (onderzoeks)rapport 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, met dien verstande dat geen archeologisch onderzoek is vereist wanneer door de deskundige, genoemd in lid 2, sub d, is aangegeven dat onderzoek niet noodzakelijk is.
- d. Alvorens over de aanlegvergunning te beslissen, voeren burgemeester en wethouders overleg met de provinciaal archeoloog.
- e. Het in lid 2, sub a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Artikel 14

Leiding - Gas (dubbelbestemming)

1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'leiding - gas' zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor een aardgastransportleiding.

2 Bouwvoorschriften

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2, sub a en lid 2, sub b en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde gebouwen worden gebouwd, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat;
- b. het bepaalde in lid 2, sub a en lid 2, sub c en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat.

4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de vol-

gende werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het permanent opslaan van goederen;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

- b. De aanlegvergunning kan worden verleend indien de werkzaamheden geen belemmering vormen voor een veilig en bedrijfszeker gastransport. De vergunning kan alleen worden verleend indien vooraf advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Algemene bepalingen

Artikel 15

Antidubbeltelbepaling

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan

Artikel 16

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. ruimte tussen bouwwerken;
- e. erf- en terreinafscheidingen;
- f. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- g. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 17

Uitsluiting kleinschalige verblijfsrecreatie

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter.

Artikel 18

Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

Artikel 19

Afstemming Flora- en faunawet

Bij de beoordeling van de toelaarbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens, dan wel uit onderzoek blijkt dat 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 betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat ontheffing, dan wel vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen.

Artikel 20

Algemene gebruiksbepalingen

- A Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond en/of bouwwerken gegeven bestemming.
- Als strijdig gebruik wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning. Als strijdig gebruik wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van verblijfs-recreatieve voorzieningen voor permanente bewoning.
- Als strijdig gebruik wordt in elk geval aangemerkt het rooien en/of vellen van bomen op de gronden bestemd als Natuur.
- B Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid A, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 21

Algemene vrijstellingsbepalingen

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - a. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat:
 - een geringe verschuiving van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en indelingslijnen met ten hoogste 5 m wordt aangebracht;
 - openbare nutsvoorzieningen en openbare nutsgebouwtjes worden aangelegd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 10 m³ bedraagt;
 - (ondergrondse) rioleringswerken, zoals rioolputten en bergbezinkbassins worden aangelegd.

- 2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het plan en toestaan dat in (voormalige) agrarische hoofdgebouwen of in andere hoofdgebouwen met een voormalige niet-woonfunctie logies wordt verstrekt in de vorm van bed and breakfast. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
 - a. de omvang van het verstrekken van logies dient ten opzichte van de huidige bestaande functie van ondergeschikte betekenis te zijn, tot een maximum oppervlakte van 75 m²;
 - b. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
 - c. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

- 3 De vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - de verkeersveiligheid;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - natuur en landschap.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 22

Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 4, lid 3, artikel 13, lid 2 en artikel 20 onder A wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 23

Overgangsbepalingen

A Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bestaande bouwwerken, die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.

B Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, dat in strijd is met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd zo lang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

C Uitzondering op het overangsrecht

1. Lid A (overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken) is niet van toepassing op bouwwerken, welke weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.
2. Lid B (overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

Artikel 24

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als: 'Voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Ees van de gemeente Borger-Odoorn'.

Vastgesteld ter openbare vergadering van de raad d.d. **4 SEP. 2008**

De raad van Borger-Odoorn

m.l.j. Out , voorzitter

H. J. van Olst, plv. griffier

