
RIS.3953

**Bestemmingsplan "Buitengebied
Gemeente Emmen, woning
Ericasestraat"**

dienst beleid
afdeling fysiek ruimtelijke ontwikkeling

augustus 2009

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Plan.....	3
2	Beleid	5
2.1	Rijksbeleid.....	5
2.2	Provinciaal beleid.....	5
2.3	Gemeentelijk beleid.....	5
2.4	Conclusie.....	5
3	Milieu en onderzoeken.....	6
3.1	Archeologische toets	6
3.2	Natuurtoets	6
3.3	Milieu	6
4	Ruimtelijke inpassing in omgeving.....	8
5	Procedure.....	9
5.1	Juridische aspecten.....	9
5.2	Handhaving	10
5.3	Overleg.....	10
5.4	Uitvoerbaarheid.....	10

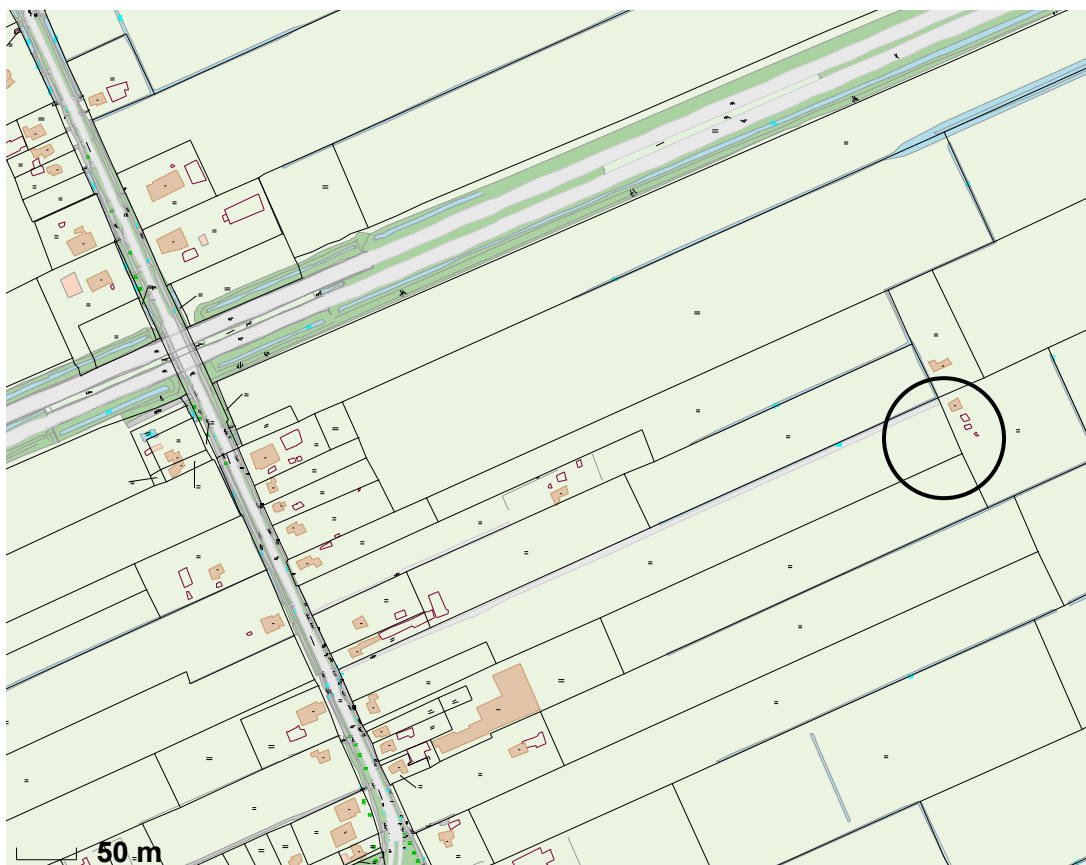
1 Inleiding

1.1 Plan

De familie Suhlman heeft sinds 1969 de woning aan Ericasestraat 61 in bezit. In het bestemmingsplan “Buitengebied gemeente Emmen” van 1987 is de locatie bestemd als “agrarisch gebied (zonder bouwperceel)”.

De CNV heeft namens de erven Suhlman in 2007 een planschadeverzoek ingediend omdat de woning aan Ericasestraat 61 is wegbestemd. Op 16 mei 2008 heeft een zitting van comparitie bij de Rechtbank in Assen plaatsgevonden. De gemeente heeft tijdens de zitting aangegeven aan het perceel de woonbestemming te geven, overeenkomstig het feitelijk gebruik. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Daarnaast heeft familie Doek als mogelijke kopers een principeverzoek ingediend om deze woning te slopen en nagenoeg op dezelfde locatie een woning te herbouwen.



figuur 1: Locatie plangebied Ericasestraat 61 te Erica

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 ‘Beleid’ wordt op een beknopte wijze aandacht besteed aan het algemene en specifieke rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied.

Hoofdstuk 3 gaat over 'Milieu en Onderzoeken'. In hoofdstuk 4 'Planbeschrijving' wordt nader ingegaan op de onderbouwing en de gebruiksmogelijkheden van de woning. Hoofdstuk 5 betreft de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 **Beleid**

2.1 ***Rijksbeleid***

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Deze nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'.

Doelstelling

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin een duidelijk onderscheid is gemaakt tussen rijksverantwoordelijkheden en die van anderen. Hiermee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'. De Nota Ruimte richt zich op de belangen en verantwoordelijkheden waar het rijk voor staat en op de doelen die het daarbij hanteert.

Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

1. Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. Borging van de veiligheid.

Vooraf punt 2, de bevordering van een vitaal platteland, is van toepassing op het voornemen tot het herbestemmen van woningen in het landelijke gebied.

2.2 ***Provinciaal beleid***

In het provinciaal omgevingsplan (POP II) d.d. 7 juli 2004 is aangegeven dat het wonen in het landelijk gebied aan verandering onderhevig is. Bestaande woningen op het platteland worden gehandhaafd, het toevoegen van woningen aan het landelijk gebied is niet toegestaan, mits sprake is van bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven als op basis van de bedrijfsactiviteiten de noodzaak daartoe is aangetoond.

2.3 ***Gemeentelijk beleid***

In het ontwerp van de Structuurvisie van gemeente Emmen zijn alleen nieuwe ontwikkelingen aangegeven, welke niet door ander bestaand beleid al zijn ingezet. Met betrekking tot herbesteding van bestaande woningen is geen specifiek beleid geformuleerd. Op basis van maatwerk, afweging van verschillende belangen of uitspraak van de rechterlijke macht, kan besloten worden tot het herbesteding van bestaande woningen.

Het vigerende bestemmingsplan uit de jaren tachtig van de vorige eeuw is functioneel en traditioneel van opzet. In het plan is het accent op consolidatie van de gebruiksmogelijkheden van de op dat moment aanwezige functies in het buitengebied gelegd. Sindsdien hebben het rijk en de provincie hun ruimtelijk beleid een aantal malen herzien en heeft er een verschuiving naar ontwikkelings- en gebiedsgericht beleid plaatsgevonden.

2.4 ***Conclusie***

Het voornemen past binnen de voornoemde beleidsdocumenten van de verschillende overheidslagen.

3 Milieu en onderzoeken

3.1 Archeologische toets

Op de IKAW en de AMK, beide kaarten als onderdeel van het POP II, is het plangebied aangemerkt als een gebied met een middelhoge trefkans. Omdat op deze locatie de bestaande woning wordt herbestemd en daarmee het bestaande grondoppervlak ongewijzigd blijft, wordt een archeologisch onderzoek niet nodig geacht.

3.2 Natuurtoets

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van een activiteit, in deze wonen, dient er rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen plant- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet.

De herbestemming van deze woning op deze locatie betekent dat er geen intensivering plaatsvindt. Aangenomen wordt dat er geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de aanwezige flora en fauna. Het betreft een woning op nagenoeg de bestaande locatie. Er is geen sprake van intensivering van het gebruik van het gebied.

3.3 Milieu

Geluid

De A37 ligt op 285 meter afstand van de woning en daarmee ligt de woning binnen de toetsingszone. In het kader van de verdubbeling van de N37 tot A37 is door DHV het rapport "Rijksweg A37 Holsloot -Drentse Grens, akoestisch onderzoek"d.d. 26 juni 2008 opgesteld.

Uit het rapport blijkt dat de bestaande woning in 2020 een maximale geluidsbelasting van 44 dB (Lden) heeft. Dit ligt onder de maximale wettelijke geluidsbelasting van 48 dB(Lden). In het rapport is dan ook geconcludeerd dat er geen sanering plaats hoeft te vinden. Ook hoeft er geen verzoek om hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

De locatie van de nieuw te bouwen woning is niet dichterbij de A37 en daarmee akoestisch aanvaardbaar.

Bodem

Gelet op de herbestemming is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan heeft alleen verandering van het gebruik tot gevolg, omdat de woning nu positief wordt bestemd. Het betreft bovendien een onverdachte locatie. In kader van de bouwaanvraag zal een bodemonderzoek worden overlegd.

Externe veiligheid

De A37 is aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor deze weg is een PR 10-6 contour berekend en deze ligt niet buiten de berm van de A37. De woning valt ruim buiten deze contour en daarom voldoet het plan aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het plan brengt geen verandering in de groepsrisico langs de route. De bestaande situatie wordt bovendien opnieuw geregeld.

Watertoets

Ten aanzien van de watertoets wordt opgemerkt dat de bestaande situatie gehandhaafd blijft, waardoor er geen vergroting van het verhard oppervlak zal plaatshebben.

Ook wordt opgemerkt dat het plan van waterschap Velt en Vecht om een retentiebekken aan te leggen in het open gebied tussen A37, Erica, Klazienaveen en de Verlengde Vaart voor 2020 geen doorgang zal vinden.

In kader van het overleg is aan het waterschap Velt en Vecht het door hun opgestelde formulier en het conceptontwerp bestemmingsplan toegezonden. Uit het volledig ingevulde formulier blijkt dat de waterhuishoudkundige aspecten voldoende zijn belicht en dat de beantwoording niet ter toe heeft geleid dat er nader overleg dient te worden gevoerd.

Omdat sprake is van een beperkte omvang van het plan, is de invloed op de waterhuishouding beperkt. Waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaar tegen dit plan.

4 Ruimtelijke inpassing in omgeving

Het adres Ericasestraat 61 ligt ten zuiden van de A37 ten oosten van het lint Ericasestraat. De woning is in het open landelijke gebied aan de oostzijde van het dorp Erica gesitueerd.

Kenmerkend aan de omgeving van het plangebied is het gebruik als landbouwgebied. Het landschap in de omgeving laat zich het beste typeren als een Veenkoloniaal gebied met openheid als landschappelijke waarde. Tussen de bebouwing langs de wegen bevinden zich grote open ruimten.

De verkavelingen uit de tijd van de veenontginningen zijn nog herkenbaar. De structuur bestaat uit relatief smalle kavels die loodrecht op de Ericasestraat aansluiten.

De Ericasestraat is ter hoogte van het plangebied in de beleidsnotitie "Bouwen in de linten" aangemerkt als een landelijk lint. Het perceel Ericasestraat 61 zelf valt buiten de beleidsnotitie.

Het bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van de woning, zodat deze wederom als zodanig kan worden gebruikt. Eveneens biedt het bestemmingsplan enige ruimte voor de locatiekeuze van de her te bouwen woning.



figuur 2: Locatie woning aan Ericasestraat 61 te Erica

De woning is via een recht van overpad bereikbaar. De gemeente is geen partij in de kwaliteit van deze toegangsweg. Het bestemmingsplan brengt hierin geen wijziging.

5 Procedure

5.1 Juridische aspecten

Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de voorgestane ontwikkelingen en de uitgangspunten aan de orde geweest. Het beschreven beleid krijgt zijn juridische vertaling in de bestemming "Wonen". Deze regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de bestemming zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding.

Verbeelding

Als ondergrond voor de verbeelding wordt de basiskaart Emmen (BKE) gehanteerd. Deze basiskaart bestaat uit de Grootchalige 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 verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd. De verbeelding van het plangebied heeft het nummer 09.040 en is getekend op schaal 1:2000.

Bestemming "Wonen"

De op de verbeelding voor "Wonen" aangewezen gronden, zijn bedoeld voor een woning aan de Ericasestraat 61 te Erica. Binnen deze bestemming is het alleen mogelijk om binnen het aangegeven bouwvlak te bouwen.

Bij de oprichting van gebouwen is een maximale oppervlakte van 250 m² mogelijk voor de woning inclusief de bijbehorende bijgebouwen. Indien sprake is van heropricting dient aansluiting bij het aanwezige bebouwingspatroon te worden gezocht. Deze regels zorgen voor instandhouding van het grotendeels open en overwegend landelijke karakter van de omgeving van het plangebied. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw zijn op 3.5 respectievelijk 9 meter gesteld. De dakhelling op minimaal 35 graden.

Tenslotte worden in deze bestemming eisen gesteld aan de hoogte van de erfscheidingen en andere bouwwerken.

Overige artikelen

Ieder bestemmingsplan begint met "Algemene bepalingen", zoals begripsbepalingen (artikel 1), en de wijze van meten (artikel 2). In artikel 1 worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd. Om onduidelijkheden in de maatvoering te voorkomen zijn er regels over het meten in artikel 2 opgenomen. De afwegingscriteria (artikel 5), anti-dubbeltelbepaling (artikel 6), de algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 7), de strafbepaling (artikel 8), de overgangsbepaling (artikel 9) en de slotbepaling (artikel 10) zijn terug te vinden onder de "Algemene bepalingen" en "Overige bepalingen".

5.2 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van aangrenzende percelen en de directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

De gemeente ontwikkelt een handhavingsbeleid. Er zal een nota vervaardigd worden waarin de specifieke onderdelen van handhaving aan de orde komen. De handhaafbaarheid van het plan wordt overigens ook bevorderd door de gedetailleerde planregeling. Totdat de handhavingsnota gereed is ligt de prioriteit bij handhaving bouwen en handhaving milieu. Handhaving van het gebruik zal nader uitgewerkt worden in de beleidsnota.

5.3 Overleg

Het voorliggende bestemmingsplan is in overleg gebracht. De resultaten worden meegenomen in de Nota van Beantwoording en zo nodig dit bestemmingsplan.

5.4 Uitvoerbaarheid

Gelet op de reden van herbestemmen, is deze planologische procedure en daarmee samenhangende kosten volledig voor rekening van de gemeente. Omdat de woning reeds aanwezig is en in bezit van derden is sprake van een uitvoerbaar plan. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld.

Inhoudsopgave voorschriften

Inhoudsopgave voorschriften	11
Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	12
Artikel 1: Begrippen.....	12
Artikel 2: Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingen.....	16
Artikel 3: Wonen-Vrijstaand (W-V)	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	18
Artikel 4: anti-dubbeltelbepaling	18
Artikel 5: algemene bouwregels.....	Error! Bookmark not defined.
Artikel 6: algemene gebruiksregels.....	19
Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels.....	20
Artikel 7: Overgangsrecht.....	20
Artikel 8: Slotregel.....	21

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

plan:	het bestemmingsplan "Erica, woning Ericasestraat" van de gemeente Emmen met verbeelding met nummer 09.040;
bestemmingsplan:	de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO. 0114.200909040.0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen afhankelijk van het plan);

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 huisgebonden bedrijf of beroep moet met de woonfunctie in overeenstemming zijn. en mag geen hogere milieucategorie dan milieucategorie 1 bedragen; zoals aangegeven in de van deze voorschriften deel uitmakende "staat van bedrijven" en van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering";
ander(e) bouwwerk(en):	een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
andere werk(en):	een werk, geen bouwwerk zijnde;
bebouwing:	één of meer gebouwen en/ of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
bestaand:	bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
bestaande bebouwing:	bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;

bestemmingsgrens:	de grens van een bestemmingsvlak;
bestemmingsvlak:	een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
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;
bouwen:	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
bouwperceel:	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
bouwperceelgrens:	een grens van een bouwperceel;
bouwvlak:	een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
bouwwerk:	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
gebouw:	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
hoofdgebouw:	gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
woning vrijstaand:	een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrij staat van naast gelegen hoofdgebouwen;
woning:	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2: Wijze van meten

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:
de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;
- b. de bebouwing op de verbeelding:
de op de verbeelding aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;
- c. de bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- f. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- g. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.
- h. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- i. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- j. het peil:
het peil overeenkomstig de bouwverordening, danwel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden;

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;

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3: Wonen-Vrijstaand (W-V)

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met bijbehorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- c. de dakkehelling, bouw- en goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven dakhelling en bouw- en goothoogte;
- d. de totale oppervlak aan bebouwing bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringsaanduiding aangegeven oppervlak

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- e. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- f. de oppervlakte van één vrijstaand bijgebouw mag maximaal 50 m² bedragen;
- 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 aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- j. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan,

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing van de gebruiksregels geven voor:

1. 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 meter²;
 - 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 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffing is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging voor ontheffing 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 ontheffing niet verleend;
 3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing 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 eisenregels dienen de afwegingscriteria in artikel 5 te worden betrokken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4: anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 5: algemene gebruiksregels

1. Tot een strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een prostitutiebedrijf, seksinrichting 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. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontfheffing gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de ontfheffing is verleend.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 6: Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar de aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervaten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

6.3 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in artikel 6.2 geldt niet voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik.

Artikel 7: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan "Erica, woning Ericasestraat"

Vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad vanPM.....

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman,

C. Bijl, voorzitter