

Inhoudsopgave regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
Artikel 1: Begrippen	2
Artikel 2: Wijze van meten.....	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3: Groen	7
Artikel 4: Maatschappelijk.....	8
Artikel 5: Wonen-Vrijstaand.....	10
Hoofdstuk 3 Algemene regels	12
Artikel 6: Anti-dubbeltelbepaling	12
Artikel 7: Algemene bouwregels	13
Artikel 8: Algemene gebruiksregels.....	14
Artikel 9: Algemene ontheffingsregels.....	15
Artikel 10: Algemene procedureregels.....	16
Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	17
Artikel 11: Overgangsrecht.....	17
Artikel 12: Slotregel	18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

plan:	het bestemmingsplan "Buitengebied Schoonebeek, Fila Delfia" van de gemeente Emmen;
bestemmingsplan:	de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO. 0114.bp200909036.00x met de bijbehorende regels;
aanduiding:	een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
aanduidingsgrens:	de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
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;
bebouwingsgrens:	een op de verbeelding aangegeven grens die, door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;
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;
bouwgrens:	de grens van een bouwvlak;
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;
chalet:	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;
gebouw:	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
groenvoorziening:	een (openbaar)gebied, dat is ingericht als berm, park, groenstrook, beplantingsstrook, grasveld, plantsoen, sport- en speelveldjes en dergelijke, welke voor het gehele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk moet zijn;
kampeermiddel:	a. een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar; b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;
kleinschalig kampeerterrein	stuk grond, al dan niet met speciale voorzieningen, waarop men kan kamperen;
kleinschalig kamperen	Kamperen, in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie voor kampeermiddelen op aanwezige erven;
kort verblijven:	een verblijf buiten de eigen woning voor recreatieve doeleinden met 1 tot 3 opeenvolgende overnachtingen;
maatschappelijke voorzieningen:	voorzieningen voor het uitoefenen van

	activiteiten gericht op de sociale en maatschappelijke, dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, herstellingsoord, zorg en welzijn, verenigingsleven, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
perceelsgrens:	de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;
recreatief medegebruik:	een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
recreatieve bewoning:	de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
seizoensrecreatie:	het verlijven op een vaste seizoenstandplaats met een tent, caravan, of kampeerauto gedurende een periode van drie achtereenvolgende maanden of langer, al dan niet voor een korte periode onderbroken;
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;
standplaats:	een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
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;
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.
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 ² ;
vaste standplaats:	een ruimte voor het plaatsen van een tent of caravan, stacaravan of kampeerauto die het gehele jaar of een seizoen is gehuurd;
verblijfsrecreatie:	een recreatief verblijf buiten de woning met minimaal 1 overnachting; Bijvoorbeeld in een tent, zomerhuis, caravan of kampeerauto;
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 plankaart 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;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen(voorziening);
- b. water;

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. toegangswegen in- en uitritten.
- e. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

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 erf-en terreinafscheidingen gelegen langs de openbare weg mag maximaal 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan;

Artikel 4: Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:
bestemd voor:

- a. herstellingsoord;
- b. bijgebouwen;
- c. kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding "kk";
- d. chalets, uitsluitend ten behoeve van een herstellingsoord, ter plaatse van de aanduiding "c";

met bijbehorende:

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

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen dienen minimaal 5 meter uit de erfgrens te worden opgericht;

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

2. ten behoeve van het functioneren van het kleinschalig kamperen gelden de volgende voorwaarden:
 - a. Het kampeerterrein dient te horen bij een vrijstaande woning zoals genoemd in artikel 4;
 - b. Het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
 - c. Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
 - d. Het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 15;
 - e. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 m²;
 - f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van het herstellingsoord gelden de volgende bepalingen:

3. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het herstellingsoord mag niet meer bedragen dan 170 m² met dien verstande dat:
 - a. maximaal 3 chalets van elk maximaal 40 m² mogen worden opgericht;
 - b. de goothoogte van de bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

4. 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;
5. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan, van lichtmasten maximaal 10 meter mag bedragen;

4.3 Nadere eisen

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

- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 4.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels vervat in artikel 9 te worden betrokken.

4.4 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 4.2 voor het vergroten van een bestaand kleinschalig kampeer terrein 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 4.4 lid 1 genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels vervat in artikel 10 in acht te worden genomen.

Artikel 5: Wonen-Vrijstaand

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-Vrijstaand aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met bijbehorende:

- l. andere bouwwerken;
- m. toegangswegen in- en uitritten;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. geluidswerende voorzieningen;
- q. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- d. het maximale aantal m² aan gebouwen bedraagt 250 m²;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen, danwel de bestaande bouwhoogte;
- f. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen, danwel de bestaande goothoogte indien geen goothoogte op is aangegeven;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, waarbij het aantal m² dat gebouwd wordt als bijgebouw niet meer mag bedragen dan het hoofdgebouw;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- c. 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;
- d. de oppervlakte van één vrijstaand bijgebouw mag maximaal 50 m² bedragen;
- e. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- h. de vrijstaande bijgebouwen dienen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. luifels aan het gebouw mogen maximaal 1 meter uit steken;
- b. overkappingen dienen minimaal 3 meter achter de gevellijn te worden opgericht;
- c. de bouwhoogte van overkapping mag maximaal 3 meter bedragen;
- 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 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;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan, van lichtmasten maximaal 10 meter mag bedragen;

5.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. verkeersveiligheid;

- e. sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 5.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels vervat in artikel 9 te worden betrokken.

5.5 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a. artikel 5.2 lid b en toestaan dat een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten gebruikt mag worden, 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 artikel 5.5 lid 1 genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels vervat in artikel 10 in acht te worden genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6: 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 7: Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwonderdelen, 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;

7.2 Onderwerpen van stedenbouwkundige aard

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 10 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 8: 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 gerede of ongerede 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. geluidszoneringplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer;
 - g. het permanent bewonen van de gebouwen met uitzondering van de vrijstaande woning;
 - h. het gebruik van bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontfheffing voor andere doeleinden dan waarvoor de ontfheffing is verleend.

Artikel 9: Algemene ontheffingsregels

1. Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze regels ontheffing kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten, oppervlaktes, afmetingen, afstanden en percentages met maximaal 10%;
 - b. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer openbaar vervoer of het wegverkeer, kunstwerken van artistieke aard en 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 50 meter² mag bedragen;
 - iii. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10.00 meter mag bedragen;
 - c. geringe afwijkingen, welke in het belang van zijn een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in 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 blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
 - e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - f. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven (maximaal 2 meter) van het bouwvlak;
 - g. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
 - h. het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van maximaal 25.00 meter met dien verstande dat:
 - i. als het gaat om antennes naar het oordeel van burgemeester en wethouders te noodzaak daartoe voldoende is aangetoond.
 - i. het overschrijden van de gevellijn door:
 - i. erkers, balkons, luifels en bordessen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken tot maximaal 1 meter, over de gehele breedte van de voorgevel;
 - ii. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 meter² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
2. De toepassing van de in artikel 8 lid 1 genoemde ontheffing is beperkt tot die gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Bij de voorbereiding van deze bevoegdheid zijn de algemene procedure regels zoals vervat in artikel 10 toepassing.

Artikel 10: Algemene procedureregels

1. Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, nadere eis, verlenen aanlegvergunning zoals bedoeld in deze regels, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 - a. Het ontwerp van een besluit tot ontheffing, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in de regels van dit plan ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
 - b. Burgemeester en wethouders maken de tervisielegging bekend in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid;
 - c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen de voorgenomen ontheffing of toepassing van de nadere eis;
 - d. Indien tegen de voorgenomen ontheffing, nadere eis(en), aanlegvergunning zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
 - e. Burgemeester en wethouders delen de beslissing omtrent de onder d bedoelde besluit mee aan de aanvrager en, zo die er zijn, aan de indieners van zienswijzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 11: Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 hervatten.
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.

11.3 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in artikel 10.2 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.

11.4 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Artikel 12: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Schoonebeek, Fila Delfia."

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

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman,

C. Bijl