

# R e g e l s



# Inhoudsopgave

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	10

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Maatschappelijk	14

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	19
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 7	Algemene ontheffingsregels	21
Artikel 8	Algemene procedureregels	23

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Artikel 9	Overgangsrecht	27
Artikel 10	Slotregel	28



# H o o f d s t u k 1

## I n l e i d e n d e r e g e l s



## **Artikel 1**

### **Begrippen**

- a. plan:  
het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht, museumboerderij aan de Heren-  
streek van de gemeente Emmen;
- b. bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand  
NL.IMRO.0114.200909028.0402 met de bijbehorende regels;
- c. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. bestaande:
  - 1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het be-  
stemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aan-  
wezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een  
bouwvergunning;
  - 2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met  
het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Be-  
heersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van  
het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een ontheffing als  
bedoeld in artikel 3.23 Wro;
- e. bestemmingsgrens:  
de grens van een bestemmingsvlak;
- f. bestemmingsvlak:  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- g. bijgebouw:  
een vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan  
een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- h. bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of ver-  
anderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of ge-  
deeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- i. bouwgrens:  
de grens van een bouwvlak;

- j. **bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- k. **bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel;
- l. **bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- m. **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;
- n. **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;
- o. **gebouw:**  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- p. **hoofdgebouw:**  
een gebouw dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- q. **maatschappelijke doeleinden:**  
educatieve en sociaal-culturele voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- r. **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;



- s. prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf:  
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waaronder mede wordt begrepen een voer- of vaartuig, waarin bedrijfsmatig prostitutie wordt bedreven; onder een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt in elk geval begrepen: raamprostitutie, een privéhuis, een erotische massagesalon, sekstheater, seksbioscoop, seksautomatenhal, bordeel of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar; onder prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt uitdrukkelijk niet begrepen de thuisprostitutie;
- t. tippelzone:  
gronden waarop krachtens een besluit van het college van burgemeester en wethouders of de Algemene Plaatselijke Verordening in de buitenruimte, al dan niet in een voertuig, prostitutie mag plaatsvinden;
- u. voorgevel:  
de naar de weg, het voetpad of andere openbare ontsluiting toegekeerde gevel van een gebouw, met dien verstande dat slechts één gevel als zodanig kan worden gebouwd;
- v. voorgevelrooilijn:  
de grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg waarop de bebouwing is georiënteerd;
- w. 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 regels wordt als volgt gemeten:

- a. dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;
- 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 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.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, overstekken, 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.

# H o o f d s t u k 2

## B e s t e m m i n g s r e g e l s



## **Artikel 3**

### **Groen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met bijbehorende:

- b. kunstwerken van artistieke aard;
- c. andere bouwwerken;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. sport- en speelgelegenheden;
- h. in- en uitritten, met dien verstande dat het aantal maximaal drie bedraagt en de breedte maximaal 10 m bedraagt.

#### **3.2 Bouwregels**

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.
- b. Voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 6 m mag bedragen en het vloeroppervlak maximaal 15 m<sup>2</sup> mag beslaan.

## **Artikel 4**

### **Maatschappelijk**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hoofdgebouw ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. bijgebouwen ten dienste van de maatschappelijke voorziening;
- c. een bedrijfswoning en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- h. sport- en speelvoorzieningen.

#### **4.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van het hoofdgebouw ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen gelden de volgende regels:
  1. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse is aangeduid;
  3. de dakhelling mag niet meer bedragen dan ter plaatse is aangeduid.
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen ten dienste van deze voorziening gelden de volgende regels:
  1. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
  3. bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
  4. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
  5. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen;
  6. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 m afstand van de perceelgrens mag maximaal 3,5 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van erfscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 m achter de gevellijn, mag maximaal 1 m bedragen, met

- dien verstande dat de bouwhoogte van erfscheidingen 1 m achter de gevellijn maximaal 2 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 6 m bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
  1. de woonsituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  6. de milieusituatie;
  7. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
- b. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd onder a dienen de Algemene procedureregels in artikel 8 te worden betrokken.





# H o o f d s t u k 3

## A l g e m e n e r e g e l s



## **Artikel 5**

### **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 6**

### **Algemene gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van de gronden wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
- b. het plaatsen 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. geluidszoneringplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- g. de bouwwerken, die zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing, gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de ontheffing is verleend.

## **Artikel 7**

### **Algemene ontheffingsregels**

- 7.1 Indien niet op grond van een andere regel 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 op 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:
    1. de goothoogte van een gebouw maximaal 3 m mag bedragen;
    2. de oppervlakte van een gebouw maximaal 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10 m mag bedragen;
  - c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering maximaal 3 m bedraagt;
  - d. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven (maximaal 2 m) van het bouwvlak;
  - e. de bestemmingsregels 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;
  - f. het overschrijden van de gevellijn door:
    1. erkers, balkons, luifels en bordessen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken tot maximaal 1 m, over de gehele breedte van de voorgevel;
    2. ingangspartijen tot maximaal 2 m, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 m zal bedragen.
- 7.2 De toepassing van de in lid 7.1 genoemde ontheffing is beperkt tot die gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen, worden in elk geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, de 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.

7.3 Bij de voorbereiding van deze bevoegdheid zijn de Algemene procedure-regels zoals vervat in artikel 8 toepassing.

## **Artikel 8**

### **Algemene procedureregels**

- 8.1 Indien toepassing wordt gegeven aan een van de in dit plan vervatte ontheffingsbevoegdheden en/of nadere eis(en), dienen daarbij de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:
- a. het ontwerp van een besluit tot ontheffing en/of het stellen van nadere eisen als bedoeld in de regels van dit plan ligt gedurende vier weken voor eenieder ter inzage;
  - b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, de gemeentelijke website en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
  - 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 en/of nadere eis(en) zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
  - e. burgemeester en wethouders delen de beslissing omtrent het onder d bedoelde besluit mee aan de aanvrager en, zo die er zijn, aan de indieners van zienswijzen.
- 8.2 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.





H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s



## **Artikel 9**

### **Overgangsrecht**

#### **A Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan 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 tenietgegaan.
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 overgangsbepaling van dat plan.

#### **B 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 de 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.

## **Artikel 10**

### **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht, museumboerderij aan de Herenstreek.

Vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van 18 februari 2010.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman,

C. Bijl.

## Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Emmen

Contactpersoon  
De heer F. de Jonge

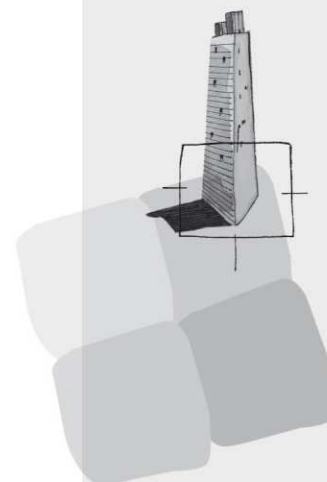
Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs

Fotografie  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
De heer ir. J. Schipper  
BügelHajema Adviseurs

Supervisie  
De heer mr. P. Schollema  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
095.24.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Vaart nz 48-50  
Postbus 274  
9400 AG Assen  
T 0592 316 206  
F 0592 314 035  
E [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort