

**Klazienaveen, schakelstation op tuinbouwgebied**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begripsbepalingen	4
Artikel 2 Wijze van meten	6
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>7</b>
Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening	7
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>8</b>
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling	8
Artikel 5 Algemene bouwregels	9
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	10
Artikel 7 Algemene ontheffingsregels	11
Artikel 8 Algemene procedureregels	12
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels</b>	<b>13</b>
Artikel 9 Overgangsrecht	13
Artikel 10 Slotregel	14

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begripsbepalingen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan **Klazienaveen, schakelstation op tuinbouwgebied** van de gemeente **Emmen**;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0114.2009058-0701 met de bijbehorende regels;

#### 1.3 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

#### 1.4 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, verzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

#### 1.5 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.6 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.7 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;

#### 1.8 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;

#### 1.9 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

#### 1.10 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

#### 1.11 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

#### 1.12 ontheffing

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.13****peil**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien de **onder a en b** genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil;

**1.14****seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.15****verbeelding**

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Klazienaveen, schakelstation op tuinbouwgebied, bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer(s) NL.IMRO.0114.2009058-0701;
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Klazienaveen, schakelstation op tuinbouwgebied.

## **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 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;
- d. 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;
- e. het peil:  
het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijf - Nutsvoorziening**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van het openbaar nut;
- b. transformatoren en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;  
met daarbijbehorende:
- c. gebouwen - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. erven;
- f. terreinen;
- g. watervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de voor '**Bedrijf - Nutsvoorziening**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

##### 3.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 11 m bedragen.

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- a. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 16 m bedragen.

## **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 bouwregels**

### **5.1              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. 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.

## **Artikel 6      Algemene gebruiksregels**

### **6.1            Strijdig gebruik**

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 gebruik van bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontfheffing voor andere doeleinden dan waarvoor de ontheffing is verleend.

## **Artikel 7 Algemene ontheffingsregels**

### **7.1 Ontheffingsbevoegdheid**

Indien niet op grond van een andere bepaling 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. 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:
  1. de goothoogte van een gebouw maximaal 3,00 meter mag bedragen;
  2. de oppervlakte van een gebouw maximaal 50 meter<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. 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 blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- e. 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;
- f. het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van maximaal 25,00 meter met dien verstande dat als het gaat om antennes naar het oordeel van burgemeester en wethouders te noodzaak daartoe voldoende is aangetoond.

### **7.2 Afwegingskader**

Een in 7.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de fysieke en externe veiligheid.

### **7.3 Procedure**

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in 8.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

## **Artikel 8      Algemene procedureregels**

### **8.1              Procedureregels bij ontheffing**

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid zoals bedoeld in deze regels, worden de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. Het ontwerp van een besluit tot ontheffing 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.
- d. Indien tegen de voorgenomen ontheffing 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 9 Overgangsrecht

#### 9.1 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.

#### 9.2 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.

## **Artikel 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**"Regels van het bestemmingsplan Klazienaveen, schakelstation op  
tuinbouwgebied"**

21 april 2010.

Vastgesteld in de openbare vergadering d.d.

van de raad van .....

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman,

C. Bijl, voorzitter