Nieuw-Dordrecht, woon-zorggemeenschap aan de Vastenow

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Opzet bestemmingsplan 6
1.4 Overzicht verricht onderzoek 6

Hoofdstuk 2 Beleid **7**
2.1 Inleiding 7
2.2 Rijksbeleid 7
2.3 Regionaal beleid 7
2.4 Provinciaal beleid 8
2.5 Gemeentelijk beleid 9
2.6 Conclusie 10

Hoofdstuk 3 Onderzoeken **11**
3.1 Archeologie en monumenten 11
3.2 Ecologie 11
3.3 Fysieke veiligheid 12
3.4 Milieu 13
3.5 Waterparagraaf 14

Hoofdstuk 4 Beschrijving ontwikkeling **16**
4.1 Algemene planbeschrijving 16
4.2 Gebruik 16
4.3 Beeldkwaliteitplan 16

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting op het bestemmingsplan **17**
5.1 Algemeen 17
5.2 Toelichting op de verbeelding 17
5.3 Toelichting op de regels 17
5.4 Handhaving 22

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid **24**
6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen 24
6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 24

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **25**

Bijlagen bij de toelichting **27**
Bijlage 1 Reacties vooroverleg 28
Bijlage 2 Ecologisch onderzoek 29
Bijlage 3 Bodemonderzoek 30

Regels **31**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **32**
Artikel 1 Begrippen 32
Artikel 2 Wijze van meten 36

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **37**

Artikel 3 Maatschappelijk 37
Artikel 4 Wonen - Vrijstaand 39

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen 42
Artikel 5 anti-dubbeltelbepaling 42
Artikel 6 algemene bouwregels 43
Artikel 7 algemene gebruiksregels 44
Artikel 8 algemene ontheffingsregels 45

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 46
Artikel 9 Overgangsrecht 46
Artikel 10 Slotregel 47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht, woon-zorggemeenschap aan de Vastenow is het realiseren en gebruiken van Vastenow 210 te Nieuw-Dordrecht voor opvang van enkele meervoudig gehandicapten in een zorgonderkomen. Hierbij wordt door familie Prins en Beukers aan maximaal 6 plaatsen gedacht.

Daarnaast wordt de vrijstaande woning aan het Schepershof planologisch verankerd. Deze was recentelijk met een buitenplanse vrijstelling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De plangrens wordt grotendeels bepaald door de kadastrale grenzen van het perceel aan Vastenow 210 te Nieuw-Dordrecht. Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Nieuw-Dordrecht aan de Vastenow 210.

1.3 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de bestemmingsverbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met bestemming dan wel een aanduiding. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Tot slot wordt in de plantoelichting een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

Het voorliggende bestemmingsplan is een partiële herziening op het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, 'Vastenow" (tekeningnummer 83.031), vastgesteld op 14 juli 1988 en goedgekeurd op 22 november 1988. Het betreffende perceel Vastenow 210 heeft de bestemming "Woondoeleinden-vrijstaand" en bevat een relatief groot erf c.q. tuin. De aanvraag voor een woon-zorggemeenschap past niet binnen deze planologische regeling.

1.4 Overzicht verricht onderzoek

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht, woon-zorggemeenschap aan de Vastenow zijn diverse onderzoeken verricht. In deze paragraaf worden ze kort benoemd. De conclusies uit de onderzoeken zijn verwerkt in de toelichting.

- Ecologische beoordeling Vastenow 210 te Nieuw-Dordrecht, Eco-Invent (rapportage RA08-029), d.d. 19 november 2008.
- Verkennend milieukundig bodemonderzoek Vastenow 210 te Nieuw-Dordrecht, Sigma Bouw &Milieu (08-M4531), 28 november 2008.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de hoofdlijnen van het beleid op landelijk-, regionaal-provinciaal- en gemeentelijk niveau. De algemene beleidskaders van de verschillende beleidsvelden komen hier stuk voor stuk aan de orde, evenals de doorvertaling naar het plangebied, voor zover deze te maken valt.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Ruimtelijk beleid

De Nota Ruimte is in februari 2006 formeel in werking getreden. In deze strategische nota is de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland weergegeven en zijn de belangrijkste bijbehorende doelstellingen opgenomen. Het beleid gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Het geeft invulling aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Hiermee sluit het beleid aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel, met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen.

2.3 Regionaal beleid

Op verzoek van de minster van LNV onderzocht de commissie Structuur-versterking Veenkoloniën (commissie-Hoekstra) in 2001 de problemen in de Veenkoloniën. Dat waren er drie: eenzijdigheid, afhankelijkheid en een negatief imago.

Als antwoord op het advies van de Commissie Hoekstra heeft de regio De Agenda voor de Veenkoloniën opgesteld. Deze is in april 2002 verschenen. Negen Drentse (waaronder Emmen) en Groningse gemeenten, twee waterschappen en twee provincies werken samen in de stuurgroep Agenda voor de Veenkoloniën.

In april 2008 presenteerde de Agenda voor de Veenkoloniën haar programma voor de komende vier jaar. Dit programma bouwt voort op het basisdocument van 2002. Het nieuwe Gebiedsprogramma van de Agenda voor de Veenkoloniën biedt ondernemers, overheden, onderwijsinstellingen, onderzoekcentra en de omgeving (5 O's) een kans meer kwaliteit te geven aan de sociaaleconomische structuur van de Veenkoloniën. Het nieuwe Gebiedsprogramma, heeft als belangrijkste doel: Wonen, werken, recreëren en innoveren in een kansrijke en unieke open ruimte. Daarnaast ligt er de uitdaging in te spelen op de veranderingen in de landbouw en die kwaliteiten die wel degelijk in grote mate aanwezig zijn in de Veenkoloniën als het waardevolle cultuurlandschap, de sociale vitaliteit en rust, ruimte en openheid.

2.4 Provinciaal beleid

2.4.1 Ruimtelijk beleid

2.4.1.1 Sturing op grondslagen

Het Provinciaal Omgevingsplan (POP II), vastgesteld door Provinciale Staten van Drenthe op 7 juli 2004, introduceert de 'sturing op grondslagen' als kaderstellend uitgangspunt in het provinciaal beleid en de beoordeling van gemeentelijke plannen door de provincie. In totaal benoemt men zes grondslagen, deze zijn:

- De waterstromen: bij de functietoekenning, de inrichting, het beheer en het gebruik van de fysieke omgeving wordt uitgegaan van de eigenschappen en potenties van het watersysteem;
- De Drentse samenleving: doelstelling is het meer centraal stellen van de mens en zijn behoeften in het provinciaal omgevingsbeleid;
- De fysieke infrastructuur: de huidige infrastructuur is de basis voor de komende decennia. Daarbij is de voorkeursvolgorde: benutten en versterken van de bestaande infrastructuur, selectief gebruiken infrastructuur en pas dan aanleg van nieuwe infrastructuur;
- De landschappelijke kwaliteit: bij de invulling van zowel groene als rode stedelijke) functies speelt de landschappelijke kwaliteit een sturende rol;
- Een zuinig ruimtegebruik: Drenthe is planologisch volledig bestemd, wel is er behoefte aan nieuwe functies; dat vraagt om een zuinig gebruik van ruimte, ook wat betreft het handhaven van de bestaande ruimtelijke kwaliteit;
- Een duurzame energiehuishouding; ook hier wordt een voorkeursvolgorde gehanteerd: eerst energie besparen, dan energie betrekken uit duurzame bronnen en als dat niet voldoende is om de energiebehoefte te dekken, het efficiënt inzetten van fossiele brandstoffen.

2.4.1.2 Bebouwd gebied

In het POP II staat de voorgestane kernenstructuur centraal. Hierbij worden de in Drenthe gelegen dorpen en steden verdeeld in vier typen kernen. Nieuw-Dordrecht is in het POP II aangemerkt als kleine kern. In de functiekaart van het POP II staat aangegeven waar wel rode contouren rondom (delen van) streekcentra gelegen zijn en waar niet. De provincie geeft aan niet voor de gemeenten de richting van de uitbreiding aan te willen geven, maar met de contourlijnen wel te bepalen welke gebieden van bebouwing gevrijwaard dienen te blijven.

2.4.1.3 Woonbeleid

In het POP II staat de voorgestane kernenstructuur centraal. Hierbij worden de in Drenthe gelegen dorpen en steden verdeeld in vier typen kernen. Nieuw-Dordrecht is in het POP II aangemerkt als kleine kern. Kleine kernen hebben voornamelijk een woonfunctie voor de al aanwezige bevolking en de omliggende buitengebieden voor zover deze op de kern zijn georiënteerd, waarbij bevolkingsgroei niet wordt nagestreefd.

Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben kleine kernen zoals Nieuw-Dordrecht slechts in beperkte mate een functie voor incidentele kleinschalige locale bedrijvigheid. Zowel voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden als bedrijventerreinen geldt de voorwaarde, dat deze ruimtelijk goed inpasbaar moeten zijn zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten. Voorzieningen, die in hoofdzaak een locale functie hebben, kunnen in deze kernen worden gevestigd.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Ruimtelijk / economisch beleid

2.5.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

De structuurvisie vormt het ruimtelijk raamwerk waarin de afstemming tussen functies, gebieden en plannen plaatsvindt. De belangrijkste uitgangspunten en ontwikkelingprincipes voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen bestaan uit "kwaliteit voor kwantiteit" en "keuze voor een duurzame inrichting van de ruimte".

De ontwerp Structuurvisie 2020 schetst de ruimtelijke structuur aan de hand van een aantal hoofdthema's, te weten landschap, duurzaamheid, verkeer, werken, wonen, voorzieningen en veiligheid. Elementen uit de structuurvisie die van toepassing zijn op het plangebied zijn:

Versterken bestaande structuur niet-commerciële voorzieningen: Eén van de Emmense kwaliteiten is de relatieve nabijheid en ruime aanwezigheid van voorzieningen. De ruimtelijke opbouw van de gemeente speelt een grote rol in deze 'luxe' positie. In de centra vormen de winkels en andere voorzieningen het hart van de wijk of dorp. Vanwege de belangrijke rol is de inzet van de gemeente gericht op het behoud van deze ruimtelijke voorzieningenstructuur. Om de kwaliteit te versterken wordt het principe aangehouden van spreiding van lokale voorzieningen in combinatie met efficiënte bundeling. Vooral de scholen groeien uit tot nieuwe dragers in wijken en dorpen (Brede School). Natuurlijke momenten worden aangegrepen om wijzigingen in de structuur te realiseren. Met natuurlijke wijzigingsmomenten wordt gedoeld op:

- de noodzakelijke vervanging van één of enkele accommodaties in een gebied;
- een voorziening komt onder druk te staan vanwege een afname in het gebruik;
- ingrepen in een gebied zoals een herstructurering;
- de ontwikkeling van een nieuwe voorziening waaraan zaken gekoppeld kunnen worden.

Van belang is voorts dat er maatwerk per wijk en dorp wordt nagestreefd, waarbij niet zozeer het gebouw, maar de functie van een voorziening een rol speelt.

2.5.1.2 Veiligheid

In de structuurvisie is opgenomen dat Bevi inrichting uitsluitend zich mogen vestigen op de industrieterreinen Bargermeer, A37 en Vierslagen. Buiten deze gebieden mag geen nieuwvestiging BEVI inrichtingen plaatsvinden. Met uitzondering van LPG-tankstations deze vormen een uitzondering in die zin dat hiervoor per locatie een beoordeling zal worden gemaakt in het kader van de daarvoor te voeren planologische procedure conform het BEVI. In hoofdstuk 3 wordt in de fysiek veiligheidsparagraaf nader ingegaan op dit beleid (indien van toepassing).

2.5.2 Woonbeleid

In het in 2002 vastgestelde "Woonplan Emmen 2020" is het woonbeleid voor de gemeente Emmen vastgelegd. Dit beleidsplan is de uitwerking van de "Strategienota Emmen 2020", waarin in grote lijnen de ambities van de gemeente Emmen zijn vastgelegd onder andere voor wat betreft het thema "Wonen".

Het Woonplan bevat een totaalprogramma uitbreiding, inbreiding en herstructurering, dat is opgesteld op basis van een gemeentebrede kwantitatieve en kwalitatieve behoefteberekening en is uitgewerkt tot op het niveau van de afzonderlijke kernen en grote wijken binnen de gemeente. Het Woonplan is recentelijk op onderdelen geactualiseerd en eind mei 2007 samen met de nota 'Zorgeloos Wonen, wonen met zorg en welzijn in Emmen' door de Raad vastgesteld.

2.5.3 Welstandsbeleid

De bebouwing ten behoeve van de woon-zorggemeenschap dient te voldoen aan het welstandsbeleid. Hiertoe heeft gemeente Emmen een welstandsnota opgesteld. Het dorp Nieuw-Dordrecht behoort tot de categorie "lintbebouwing en streekdorpen". De basiscriteria hierbij zijn per architectonische eenheid als toetsing geformuleerd, te weten:

- Oriëntatie-, richting- en representativiteit van de voorgevel;
- Schaal en maat van het bouwwerk;
- Vorm van de kap en geveleinden;
- Architectonische kwaliteit (authentieke bouwstijl, gevelcompositie, kleur- en materiaalgebruik);
- Afstemming op het bestaande bouwwerk bij uitbreidingen en verbouwingen;
- Onderscheid tussen voor- en achterhuis (woning en schuur).

2.6 Conclusie

Het rijksbeleid werkt nauwelijks rechtstreeks door in het plangebied. Wel werkt het rijksbeleid indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is hierom vooral het genoemde gemeentelijk en het provinciaal beleid van belang. Het voornemen om een woon-zorggemeenschap in Nieuw-Dordrecht te vestigen past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

3.1 Archeologie en monumenten

Archeologie

Per 1 september 2007 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd ter uitvoering van het verdrag van Malta. Het verdrag vraagt om bescherming van het archeologisch bodemarchief tegen bodemverstoringen als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Monumentenwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van nieuwe planologische regelingen rekening te houden met de te verwachten en de aanwezige archeologische waarden. Behoud van die waarden is het uitgangspunt.

Archeologiebeleid

Inmiddels heeft de provincie Drenthe nieuw aanvullend archeologiebeleid opgesteld. Op grond van inhoudelijke overwegingen en expert judgement hanteert de provincie Drenthe een vrijstellingsmogelijkheid van 500 meter². Daarbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- het gaat om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeluitwerkingen;
- de vrijstelling geldt voor gebieden met een lage (alleen beekdalen), middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals aangegeven op de IKAW, tenzij binnen een afstand van 50 meter een AMK-terrein aanwezig is;
- de vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe staat aangegeven; uitzondering hierop zijn de historische kernen die op de AMK staan aangegeven als 'terrein van hoge archeologische waarde'. Voor deze terreinen is een vrijstelling van 70 meter² mogelijk.

Indien de provinciale ontheffingsbevoegdheid niet van toepassing is op de voorgenomen bodemverstoring moet door de veroorzaker een inventariserend archeologisch veldonderzoek wordt uitgevoerd. Dit onderzoek kan aangeven of het gebied vrij van archeologie is of dat er waarden zijn waar rekening mee dient worden gehouden.

Het plangebied voorziet in herbouw van een gebouw en bouw van twee ondergeschikte gebouwen. Het nieuw te bebouwen oppervlak is minder dan 500 m2. Op de IKAW en de AMK is het gebied met een middelhoge trefkans aangeduid.

3.2 Ecologie

Sinds april 2002 regelt de Flora- en faunawet (FFW) de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de FFW is een belangrijk deel van de doorwerking van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld.

Door Eco-invent is de rapportage "Ecologische beoordeling t.b.v. Vastenow 210 te Nieuw-Dordrecht" opgesteld op 19 november 2008. De beoordeling heeft betrekking op de mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden in het plangebied. Uit de conclusies blijkt dat er binnen de begrenzing van het plangebied worden de beschermde soortgroepen broedvogels en vleermuizen verwacht. De soorten zoals genoemd in tabel 2 en/of 3 zijn ter plaatse niet aangetroffen. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatieve effecten voor de broedvogels, vleermuizen en bijvoorbeeld de steenmarter als de volgende aanbevelingen

worden opgevolgd:

- De werkzaamheden dienen bij daglicht plaats te vinden, om verstoring van mogelijk aanwezige, foeragerende vleermuizen te voorkomen.
- De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (15 maart-15 augustus) te worden gestart.
- De struiken op het perceel dienen voor 1 maart te worden verwijderd, zodat onnodige verstoring van broedende vogels worden vermeden.

3.3 Fysieke veiligheid

3.3.1 Algemeen

Omdat externe veiligheid een belangrijke voorwaarde is voor een aangename woon-, werk- en leefomgeving, is vanuit de brandweer richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van (de gebouwen in) Nieuw-Dordrecht. Hierbij is getoetst aan bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening, repressieve dekking en alarmsystemen welke onderdeel zijn van de veiligheidsketen.

3.3.2 Fysieke veilligheidssituatie

Omdat externe veiligheid een belangrijke voorwaarde is voor een aangename woon-, werk- en leefomgeving, is vanuit de brandweer richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van (de gebouwen in) Nieuw-Dordrecht. Hierbij is getoetst aan bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening, repressieve dekking en alarmsystemen welke onderdeel zijn van de veiligheidsketen.

Bij het begrip (externe) veiligheid kan men denken aan de bescherming tegen risico's die men loopt in de nabijheid van inrichtingen, leidingen en wegen waar incidenten kunnen voorkomen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn of andere gevaarlijke situaties kunnen ontstaan (bijv. knappen van hoogspanningdraden).

Bij het beoordelen van plannen dient bekeken te worden of voor de burgers het minimum beschermingsniveau gehandhaafd wordt/ blijft (plaatsgebonden risico). Voor de risicocontour van het plaatsgebonden risico (PR) geldt, dat in een straal van 10-6 per jaar geen kwetsbare (grenswaarde) en beperkt kwetsbare (richtwaarde) objecten gebouwd mogen worden.

Daarnaast dient de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers expliciet te worden afgewogen en verantwoord (groepsrisico). Voor het groepsrisico geldt dat onderbouwing van het risico dient plaats te vinden als:

- Het groepsrisico ten opzichte van voorgaande berekening verhoogd is;
- Het groepsrisico boven de gestelde oriëntatiewaarde uitkomt.

Ten aanzien van weg, spoor en water zijn er geen risico's bekend die het plangebied nadelig kunnen beïnvloeden. In of om het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die op het plangebied invloed uit kunnen oefenen.

Geconcludeerd kan worden dat in kader van externe veiligheid het voornemen gerealiseerd kan worden.

3.4 Milieu

In deze paragraaf worden vanuit een duurzame ruimtelijke ordening de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Aangegeven wordt wat de beperkingen en mogelijkheden in het plangebied zijn, bezien vanuit verschillende milieudisciplines. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de (technische) onderzoeken met conclusies.

3.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen of milieuhygiënisch het plan uitvoerbaar is, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (van 16 april 2007). In de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die effecten heeft op het plangebied. Op haar beurt veroorzaakt het voornemen geen negatieve effecten op haar omgeving, in de zin van deze VNG-brochure.

3.4.2 Bodem

Bodemverontreiniging

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het gebruik van de locatie. Niet alleen kan dit betekenen dat op het perceel gebruiksbeperkingen liggen. Ook kan het zo zijn dat de bodemverontreiniging de bestemming van de locatie in de weg staat. Het nemen van saneringsmaatregelen of het verwijderen van de bodemverontreiniging kan deze belemmering weer opheffen.

Grondstromen binnen de gemeente Emmen

Binnen de gemeente Emmen wordt op vele manieren grond hergebruikt en toegepast. Al het hergebruik en toepassen van grond dient te worden gemeld bij de gemeente Emmen. Bij de melding dient tevens een milieuhygiënische verklaring te worden overlegd om te bepalen wat de kwaliteit van de grond is. Soms is het mogelijk om grond her te gebruiken of toe te passen zonder milieuhygiënische verklaring. De gemeente Emmen heeft hiervoor in februari 2007, op basis van de Vrijstellingsregeling grondverzet, een bodembeheersplan en bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Grond afkomstig van een locatie, welke als niet verdacht wordt beschouwd van bodemverontreiniging, kan op basis van de bodemkwaliteitskaart worden hergebruikt of toegepast. De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Emmen is maximaal 5 jaar na vaststelling geldig.

Vanaf 1 juli 2008 geldt het Besluit bodemkwaliteit als nieuw beleidskader voor grond, baggerspecie en bouwstoffen. Omdat de gemeente Emmen de bodemkwaliteitskaart heeft vastgesteld blijft het mogelijk om grond her te gebruiken of toe te passen via de bodemkwaliteitskaart.

In december 2008 heeft Sigma Bouw&Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het adres Vastenow 210. Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK's en zink. De grond is niet met de overige onderzochte parameters verontreinigd. Ook de ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Eveneens is het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

De grond, vrijkomend op de locatie, is niet multifunctioneel toepasbaar, men dient voorwaarde 76 toe te passen bij het verlenen van de bouwvergunning. Dit betekent dat de grond op eigen terrein kan worden gebruikt, maar bij vervoer naar een andere locatie de gemeente hiervan op de hoogte dient te worden gesteld.

3.4.3 Geluid

Het college van burgemeester en wethouders wordt door de Wet geluidhinder (Wgh) verplicht om bij de voorbereiding van een besluit tot ontheffing of het opstellen van een bestemmingsplan dat voorziet in de realisering van woningen of andere geluidgevoelige bebouwing de voorkeursgrenswaarden van 48 dB (Lden) in acht te nemen.

Het plangebied aan de Vastenow ligt aan een 50 km/h weg. Gelet op het feit dat een woning wordt afgebroken en een nieuwe woonzorggemeenschap met inpandige dienstwoning niet dichter op de Vastenow wordt gebouwd, is er geen nader geluidsonderzoek nodig. Immers, de situatie blijft gelijk.

De te bouwen woning aan de Schepershof ligt aan een 30 km/h weg. Gelet op de verkeersintensiteit is ook hier geen nader geluidsonderzoek nodig. Naar verwachting zullen op de gevel van de woning en de dienstwoning niet meer dan 48 dB (Lden) worden gemeten.

Er is geen sprake van spoorweglawaai of industrielawaai.

3.4.4 Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling.

Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Binnen dit bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om enkele (dienst)woningen te realiseren. Met deze omvang blijven de bouwprojecten binnen de NIMB grens en hoeven niet getoetst te worden aan de concentratiegrenswaarde van stikstofdioxide en fijnstof. Wel blijven de begrippen goede ruimtelijke ordening en blootstelling van kwetsbare groepen van belang.

3.5 Waterparagraaf

3.5.1 Waterbeleid

In het waterbeheer zijn drie grote beleidsthema's:

- Voor het dagelijkse waterbeheer is dat het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR). Doel daarvan is gedurende een heel groot deel van het jaar die wateromstandigheden te realiseren die het beste passen bij de functie zoals de provincies die hebben vastgesteld.
- Om in extreem natte en extreem droge omstandigheden de schade als gevolg van wateroverlast of watertekort te beperken, kennen we WB21. Hierin zit de trits vasthouden-bergen-afvoeren als voorkeursvolgorde en afwegingskader en het principe van niet afwentelen. Het stedelijk gebied dient dus waterneutraal te zijn. Mocht dit door de

enige goed reden - de veiligheid is ernstig in het geding, de kosten zijn te hoog, er spelen nijpende ruimtevraagstukken - niet kunnen, dan komen het waterschap en de gemeente passende afspraken overeen. Doel is het watersysteem zo in te richten dat het in extreme omstandigheden en in de toekomst goed functioneert.

- Voor het bereiken van de goede ecologische toestand van het water zijn er de Europese richtlijnen voor ecologie en waterkwaliteit. Dit thema bestaat uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vogel- en Habitatrichtlijnen (vertaald in Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet). Doel daarvan is dat alle Europese wateren, zowel oppervlaktewater als grondwater, zich in 2015 in een goede ecologische en goede chemische toestand bevinden. Met goede argumenten is uitstel mogelijk tot uiterlijk 2027. Voor de Natura 2000- gebieden is geen uitstel mogelijk.

Deze drie thema's hangen zo met elkaar samen dat het niet mogelijk is ze afzonderlijk van elkaar te realiseren. Dat doet het college dus ook niet. Het college zorgt er voor dat het watersysteem:

- tijdig op orde is;
- duurzaam is ingericht;
- voldoet aan de landelijke normen voor het voorkomen van wateroverlast;
- bijdraagt aan het bereiken van grond- en oppervlaktewaterpeilen in relatie tot de functies van die wateren en gebieden;
- verdroging tegen gaat en rekening houdt met de eisen vanuit de KRW.

Om aan deze punten te voldoen treedt binnenkort de Waterwet in werking. Deze Waterwet vervangt acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland. Deze wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert deze wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Hierdoor zijn waterschappen, gemeenten en provincies beter in staat wateroverlast, waterschaarste en watervervuiling tegen te gaan. Ook voorziet de waterwet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, natuur, landbouw, industrie en recreatie. Op basis van deze functies worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het water.

3.5.2 Waterhuishouding

Het plangebied te Nieuw-Dordrecht ligt in het beheersgebied van het waterschap Velt en Vecht. De gemiddelde grondwaterstand in het gebied ligt op 19.00 meter +NAP en het maaiveld op 23.15 meter +NAP. Er zijn geen gevallen bekend van overlast als gevolg van grondwater in het plangebied. Wel wordt aangeraden om de bebouwing aan te leggen op een hoogte van 23.45 meter +NAP.

Er zijn infiltratiemogelijkheden door het gescheiden afgevoerde hemelwater in de bodem te laten infiltreren. Om bodemvervuiling tegen te aan is het wenselijk om geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Voor het vuilwater geldt dat aangesloten dient te worden op het bestaande rioolwatersysteem langs de Vastenow. Ondanks dat het nog een gemengd stelsel betreft wordt aanbevolen om het vuilwater gescheiden aan te bieden, vooruitlopend op het vervangende rioolwatersysteem.

3.5.3 Proces

De gemeente Emmen heeft het waterschap tijdig ingelicht over de planvorming. Er wordt rekening gehouden met bestaande wetten en regels op het gebied van de waterhuishouding. Op 27 november 2009 heeft het waterschap aangegeven dat zij kunnen instemmen met het plan. Het concept - ontwerpbestemmingsplan is voor overleg aan het waterschap voorgelegd.

Hoofdstuk 4 Beschrijving ontwikkeling

4.1 Algemene planbeschrijving

De huidige boerderij aan Vastenow 210 te Nieuw-Dordrecht wordt als bijzonder aangemerkt, vanwege de situering en de verschijningsvorm. De voorgevel van de boerderij ligt achter de algemene rooilijn van het bebouwingslint. Ook is de nokrichting evenwijdig, in plaats van haaks, aan de straat gesitueerd.

De verbijzondering maakt het acceptabel om deze locatie anders in te vullen dan gebruikelijk is. De vormgeving en de functie kunnen afwijken. De vormgeving is modern aangepakt. De vestiging van een woon-zorggemeenschap op deze locatie is passend.

Aan de Schepershof is aan het plantsoentje in het vigerende bestemmingsplan de ruimte onbenut gelaten om een vrijstaande woning te realiseren. Deze lege plek wordt middels dit bestemmingsplan opgenomen. De vrijstaande woning dient haaks op de weg gesitueerd te worden in aansluiting op de bestaande woningen. Voor ontsluiting van deze kavel dient een oprit in de zuidhoek te worden gerealiseerd. Hierbij dienen aanvragers rekening te houden met de mogelijkheid om voor de kavel langs een voetpad te realiseren tussen de rijwoningen en de vrijstaande woningen.

4.2 Gebruik

Gelet op de persoonlijke situatie bij familie Prins, hebben zij besloten om samen met familie Beukers een kleinschalige woon-zorggemeenschap op te richten. De kleinschalige woon-zorggemeenschap heeft als doel om enkelvoudig en meervoudig gehandicapten een onderkomen te geven waar zij zich thuis voelen en waar zij samen allerlei werkzaamheden kunnen verrichten en activiteiten kunnen doen.

Indien de situatie het toelaat, zal ook ruimte worden gecreëerd voor crisisopvang in jeugdzorg of pleegzorg. In de woon-zorggemeenschap is ruimte voor 5 à 6 klanten. Elke cliënt heeft zijn eigen slaapkamer. Door een gemeenschappelijke woonkamer te maken, wordt geprobeerd een gezinsleven te evenaren. Vanuit de woon-zorggemeenschap is het mogelijk om van het aanbod van dagbestedingen gebruik te maken.

4.3 Beeldkwaliteitplan

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting op het bestemmingsplan

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht, woon-zorggemeenschap aan de Vastenow is een ontwikkelplan ten opzichte van de vigerende situatie. Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels (voorheen de voorschriften) en de weergave van op de verbeelding (voorheen plankaart) wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008" van het ministerie van VROM.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart Emmen (BKE) gehanteerd. Deze basiskaart bestaat uit de Grootschalige 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. Hiervoor wordt maandelijks de BKE automatisch herzien. 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 BKE wordt naast de extra meetgegevens aangevuld met kadastrale gegevens van de Digitale Kadastrale Kaart.

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en / of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. De schaal van de verbeelding kan met behulp van de computer door de gebruiker naar keuze worden ingesteld.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologisch/ ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Voor elke bestemming is afzonderlijk een bestemmingsregel opgenomen. Af en toe kan het nodig zijn dat afwijking van de gestelde regels gewenst is. Om die reden zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitregelingen opgenomen, deze zijn:

- Ontheffingen van de bouwregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Nadere eisen;
- Wijzigingsbevoegdheden artikel 3.6 Wro;

Deze flexibiliteitbepalingen bieden de mogelijkheid om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders.

De *ontheffingen* maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

Met de *nadere eisen* kunnen ondergeschikte zaken aan gebouwen worden aangepast. Het

gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen.

Bij toepassing van een ontheffing en / of nadere eisen wordt het beoordelingskader gehanteerd zoals in de onderstaande tabel is weergegeven. Deze lijst geeft de afwegingscriteria aan die meegewogen moeten worden bij de afweging of een ontheffing wordt verleend en/ of het toepassen van de nadere eisen. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden.

Bij toepassing van een ontheffing en/ of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:
1. Woonsituatie:
Ten aanzien van de woonsituatie dient rekening gehouden te worden met het in stand houden en/ of garanderen van een goede woonsituatie, hierbij dient gelet te worden op: i. de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte; ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen; iii. de lichttoetreding/bezonning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden; iv. het uitzicht; v. de aanwezigheid van voldoende privacy.
2. Straat- en bebouwingsbeeld:
In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan: i. een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (landschappelijke inpassing); ii. de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen; iii. gevelbeelden; iv. de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing; v. de hoogtedifferentiatie; vi. de situering van gebouwen op het perceel; vii. de geleding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter^2 bedraagt.
3. Culthuurhistorie
i. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;
4. Verkeersveiligheid
Ten waarborging van verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met: i. verkeersaantrekkende werking, toename van de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte; ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen; iii. benodigde uitzichthoeken van wegen; iv. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg; v. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden; vi. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.
5. Sociale veiligheid

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is dient rekening gehouden te worden: i. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek; ii. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
6. Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding
Ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten: i. aanwezigheid van kwetsbare objecten; ii. de aanwezigheid en routering van vluchtwegen; iii. de bereikbaarheid van de bouwwerken; de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
7. Milieusituatie:
Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met: i. de mate van hinder voor de omliggende functies; ii. de gevolgen voor de externe veiligheid; iii. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies; iv. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving; v. de gevolgen voor de bodemkwaliteit; vi. de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit; vii. de situering van gebouwen ten opzichte van het water.
8. Gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen
Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken is het niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

Tabel : Beoordelingscriteria ontheffingen

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs - en slotregels.

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden enkele in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Artikel 1 Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen

die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Behalve de eerste twee begrippen zijn deze omschrijvingen alfabetisch gerangschikt. Zij zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt. Waar nodig zijn begrippen toegevoegd, weggelaten of anderszins aangepast, afgestemd op de lokale situatie.

Artikel 2 Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

5.3.2.1 Maatschappelijk

Artikel 3, Maatschappelijk

De gronden die op de plankaart bestemd zijn voor Maatschappelijk mogen gebruikt worden voor maatschappelijke voorzieningen. Bij maatschappelijke voorzieningen gaat het bijvoorbeeld om scholen, kerken, culturele centra, (overheid)instellingen, stichtingen, nutvoorzieningen, begraafplaatsen en zorginstellingen.

Er is bewust gekozen om de aanwezige zorginstelling een bestemming "Maatschappelijk" te geven met een specifieke definitie in de begripsbepaling en de doeleindenomschrijving. Dit heeft te maken met de omvang van het plangebied, omvang van de instelling en omdat de er sprake is van gebruikers/ bewoners die er dag en nacht verblijven. Dit in tegenstellingen tot de overige maatschappelijke functies waar het verblijf / gebruik meestal overdag plaatsvindt.

Binnen de begripsbepaling van deze bestemming is de mogelijkheid voor Horeca- 1 ten dienste van de bestemming opgenomen, Hierbij moet gedacht worden aan een kantine/ restaurant voor de zorginstelling. Een zelfstandige Horeca -1 functie voor bedrijfsmatige doeleinden is niet toegestaan.

5.3.2.2 Wonen

Artikel 4, Wonen-Vrijstaand

Voor de vrijstaande woning geldt dat de gebouwen in het bouwvlak gerealiseerd dienen te worden. Het bouwvlak van het hoofdgebouw is per woning op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten bepaald. Als uitgangspunt voor de totale bebouwing op het bouwperceel geldt dat het perceel niet meer dan 50% bebouwd mag worden. Bijgebouwen dienen ondergeschikt aan het hoofdgebouw te zijn en mogen op het zij- en achtererf gebouwd worden. Voor het te bouwen m2 aan bijgebouwen geldt een maximum dat is aangegeven binnen de regels. Hierbij dient het uitgangspunt dat niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd mag te worden nageleefd. Voor alle woonvormen geldt dat wonen in bijgebouwen niet is toegestaan.

Tevens mag in het bestemmingsplan het aantal woningen niet worden vermeerderd, tenzij

dit met een aanduiding op de verbeelding anders word aangegeven.

In de bestemming Wonen zijn ontheffingen van de bouwregels opgenomen om het bestemmingsplan flexibeler te maken. Naast algemene ontheffingen (o.a. vergroten van de bouwmogelijkheden voor goot- en nokhoogte, bouwen van bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw, bouwen van het hoofdgebouw maximaal 5 meter achter de gevellijn en het bouwen met een minder steile dakhelling) zijn er ook specifieke ontheffingen opgenomen. Een voorbeeld hiervan is het op medische indicatie bouwen op- of achter de gevellijn en specifiek voor het oprichten van 30m² bebouwing voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).

Daarnaast zijn ten aanzien van het gebruik ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten in een deel van de woning en het toestaan van kleinschalig kamperen.

Alle vrijstaande woningen in het plangebied hebben de bestemming Wonen-Vrijstaand gekregen. Bij vrijstaande woningen geldt dat maximaal 75 m² bijgebouwen gerealiseerd mogen worden mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd (inclusief de ruimte die gebruikt wordt voor de woning).

5.3.3 Hoofdstuk 3 algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

Artikel 5 anti-dubbeltelbepaling

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars in maatvoering verschillen en wisselen. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een bouwvergunning te verkrijgen.

Artikel 6 algemene bouwregels

In artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

Tevens wordt in dit artikel, artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing verklaard met uitzondering van een zestal onderwerpen dit o.a in verband met de bereikbaarheid, beheer en gebruik van het openbaar gebied.

Artikel 7 algemene gebruiksregels

Bij de formulering van de gebruiksbepalingen is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Artikel 8 algemene ontheffingsregels

De ontheffingsbepalingen zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een ontheffing verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %.

De ontheffingen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels ontheffing kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer ontheffing kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden. Om gebruik te kunnen maken van de ontheffing dienen de procedureregels in artikel te worden gevolgd.

5.3.4 Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels zijn twee artikelen opgenomen, het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Artikel 10 Slotregel

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als "Regels van het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht, woon-zorggemeenschap aan de Vastenow ".

5.4 Handhaving

De verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. De basis voor een werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een goede registratie van verleende vergunningen en ontheffingen.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een nauwgezette inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. De bestaande ruimtelijke situatie is in dit bestemmingsplan opnieuw vastgelegd. Daarnaast heeft bestaand beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan eigentijdser, beter toepasbaar en goed naleefbaar geworden.

Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de planregels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen zijn immers bindend voor overheid en burger ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.

De gemeente Emmen heeft handhavingsbeleid ontwikkeld, waarin wordt aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan opgepakt wordt. Met het handhavingsbeleid wordt aangesloten op het programma van de landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau met betrekking tot het programmatisch handhaven. Dit betekent dat niet tegen alle illegale situaties wordt opgetreden maar tegen zaken met een uitstralend effect. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenlijst vastgesteld door het college, dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft.

Ongeacht de wijze waarop handhaving van het bestemmingsplan vorm krijgt geldt voor de gemeente geldt als eerste handhavingprioriteit de aanpak van calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling. De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect

zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenlijst dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid

6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen

Het college heeft het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht, woon-zorggemeenschap aan de Vastenow vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het concept- ontwerpbestemmingsplan is d.d. 9 december 2009 voor overleg verzonden naar verschillende overlegpartners. De ontvangen reacties zijn gebundeld in de bijlage 1.

Gedurende de termijn van het overleg hebben wij een reactie ontvangen van GS van provincie Drenthe, de VROM-inspectie en waterschap Velt en Vecht. De reactie van provincie en inspectie geven aan te kunnen instemmen met het plan, mede omdat het provinciaal dan wel het rijksbelang niet wordt geschaad. De reactie van waterschap Velt en Vecht was ons in een eerder stadium al bekend, waardoor de inhoud reeds was meegenomen in het voorontwerp. Overige overlegpartners hebben niet gereageerd.

Naar aanleiding van het overleg is het ontwerp niet aangepast ten opzichte van het voorontwerp.

6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Tegen het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht, woon-zorggemeenschap aan de Vastenow zijn wel/ geen zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben wel/ geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning of de uitbreiding van een gebouw van 1000 m2 of meer.

Gelet op de aard en omvang van het plan, het feit dat de gemeente hieraan geen uitvoeringskosten heeft, kan worden volstaan met de mededeling dat door legesheffing de kosten voor dit plan anderszins is verzekerd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Reacties vooroverleg

Bijlage 2 Ecologisch onderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht, woon-zorggemeenschap aan de Vastenow van de gemeente Emmen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0114.2009057-0001 met de bijbehorende regels (en bijlagen);

1.3 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";

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererf:

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het (hoofd)gebouw is gelegen;

1.7 achtererfscheiding:

een van de weg afgekeerde zijde van een bouwperceel, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als achtererfscheiding dient te worden aangemerkt;

1.8 achtergevel:

gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

1.9 andere werk(en):

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingsgrens:

een op de verbeelding aangegeven grens die, door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;

1.12 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) personen, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.13 begane grond:

de bouwlaag of verdiepingsvloer van een gebouw ter hoogte van het peil;

1.14 beschermd wonen:

een aan een zorginstellingen gelieerde vorm van zelfstandig wonen;

1.15 bestaand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.16 bestaande bebouwing:

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 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;

1.20 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;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 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;

1.25 erf:

het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel;

1.26 gebouw:

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

1.27 geometrische plaatsbepaling:

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;

1.28 gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

1.29 gevellijn:

de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;

1.30 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;

1.31 maatschappelijke voorzieningen:

SPECIFIEK MAKEN

voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, openbare dienstverlening, culturele voorzieningen, verenigingsleven, gevangeniswezen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.32 onderkomen(s):

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, caravans en tenten;

1.33 overkapping:

een ander bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand (dak op pootjes);

1.34 perceelsgrens:

de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;

1.35 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;

1.36 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers;

1.37 waterlopen:

een sloot, goot of greppel t.b.v. opvang en afvoer van gebiedseigen water en mede bedoeld als verbinding tussen de voor water bestemde gronden;

1.38 woning vrijstaand:

een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrij staat van naast gelegen hoofdgebouwen;

1.39 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:

de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;

2.2 de bebouwing op de verbeelding:

de op de verbeelding aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;

2.3 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;

2.4 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.

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. zorginstelling, verpleeghuis, beschermd wonen;
b. bijgebouwen;

met bijbehorende:

a. andere bouwwerken;
b. sport- en speelgelegenheden;
c. toegangswegen in- en uitritten;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
c. in het hoofdgebouw mag maximaal 1 bedrijfswoning worden opgericht;
d. het maximale aantal m² aan gebouwen mag 350 m² bedragen, waarbij bijgebouwen ondergeschikt dienen te zijn aan het hoofdgebouw;
e. de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw mag niet meer dan 9 meter bedragen;
f. de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer dan 7 meter bedragen, waarbij minimaal 75 % van de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;

3.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

g. bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, waarbij het aantal m² dat gebouwd wordt als bijgebouw niet meer mag bedragen dan het hoofdgebouw;
h. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
i. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
j. vrijstaande bijgebouwen mogen maximaal 50 m2 bedragen;
k. aangebouwde bijgebouwen mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
l. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
m. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
n. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
o. 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;

3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

p. luifels aan het gebouw mogen maximaal 1 meter uit steken;
q. de bouwhoogte van overkapping mag maximaal 3 meter bedragen;
r. 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;
s. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan, van lichtmasten maximaal 10 meter mag bedragen;

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Bevoegdheid

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.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

a. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- artikel 3.2 lid b en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 3 meter achter de gevellijn mag worden opgericht;
- artikel 3.2 lid q voor de bouw van fietsenstallingen, voorzover als bouwwerk aangemerkt, buiten de in artikel 3.2 lid a genoemde bouwvlak tot maximaal 50 meter², met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- artikel 3.2 lid r en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg maximaal 1,5 meter mag meter bedragen;

1. De toepassing van de in artikel 3.4 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;
2. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels vervat in artikel 9 in acht te worden genomen.

Artikel 4 Wonen - Vrijstaand

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-Vrijstaand aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken;
e. toegangswegen in- en uitritten;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

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. het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste 1 woning bedragen;
d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
e. de breedte van een vrijstaande woning mag maximaal 16 meter bedragen;
f. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwd oppervlak (m²) staat per bouwvlak het maximale aantal m² aangegeven dat gebouwd mag worden, waarbij bijgebouwen ondergeschikt dienen te zijn aan het hoofdgebouw;
g. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen bouwhoogte is aangegeven;
h. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen goothoogte op is aangegeven;

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

i. bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofgebouw, waarbij het aantal m² dat gebouwd wordt als bijgebouw niet meer mag bedragen dan het hoofdgebouw;
j. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
k. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning te worden opgericht;
l. de oppervlakte van één vrijstaand bijgebouw mag maximaal 50 m² bedragen;
m. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
n. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
o. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
p. 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;

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

q. luifels aan het gebouw mogen maximaal 1 meter uit steken;
r. overkappingen dienen minimaal 3 meter achter de gevellijn te worden opgericht;
s. de bouwhoogte van overkapping mag maximaal 3 meter bedragen;
t. 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;
u. 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

4.3.1 Bevoegdheid

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.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

a. artikel x lid x en toestaan dat x
b. artikel xlid x en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie, ook als de gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen reeds 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt;
c. artikel xlid x en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal x meter achter de gevellijn mag worden opgericht;
d. artikel x lid x en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
e. deze ontheffing uitsluitend wordt toegepast indien uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak niet meer mogelijk is;
f. het een ondergeschikte uitbreiding van het hoofdgebouw betreft;
g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
h. artikel x lid x en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw meer dan xmeter mag bedragen;
i. artikel x lid x en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minder dan x° mag bedragen;
j. artikel x lid x en toestaan dat bijgebouwen de gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen bij

een hoofdgebouw wordt vergroot tot maximaal 100m², mits:

k. de gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt;
l. artikel xlid x en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
m. artikel x en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg maximaal xmag meter bedragen;

4.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel xlid 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;

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

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 bouwregels

6.1 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. 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;

6.2 Onderwerpen van stedenbouwkundige aard

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. 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 7 algemene gebruiksregels

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 ontheffing voor andere doeleinden dan waarvoor de ontheffing is verleend.

Artikel 8 algemene ontheffingsregels

8.1 Bevoegdheid

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:
    1. de goothoogte van een gebouw maximaal 3.00 meter mag bedragen;
    2. de oppervlakte van een gebouw maximaal 50 meter² 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 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:
    1. 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:
    1. 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;
    2. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 meter² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;

8.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 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;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden 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 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.

9.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 met maximaal 10%.

9.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1 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.

9.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.4, 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.

9.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.4, 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.

9.7 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.

9.8 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.4 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, woon-zorggemeenschap aan de Vastenow.