
GEMEENTE VLAGTWEDDE

BEHEERSVERORDENING EMSLANDERMEER

Status: Vastgesteld
Datum: 5 maart 2014



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Waarom een beheersverordening	7
1.3 Waaruit bestaat deze beheersverordening	8
1.4 Wat regelt deze beheersverordening	8
1.5 Hoe werkt de verordening	8
1.6 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	10
2.1 Gebieden en bebouwing	10
2.2 Functies onbebouwde ruimtes	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader en omgevingsaspecten	13
3.1 Beleid	13
3.2 Omgevingsaspecten	15
Hoofdstuk 4 Uitgangspunten beheersverordening	20
4.1 Verblijfsrecreatie en recreatieve voorzieningen	21
4.2 Overige bebouwde functies	24
4.3 Onbebouwde gebieden	25
4.4 Verkeer en ontsluiting	25
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	26
5.1 Juridische regeling	26
5.2 Procedure beheersverordening	27
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	28
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2 Economische uitvoerbaarheid	28
Regels	29
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	30
Artikel 1 Begripsbepalingen	30
Artikel 2 Wijze van meten	34
Hoofdstuk 2 GEBRUIKS- EN BOUWREGELS	35
Artikel 3 Gebruiksregels	35
Artikel 4 Bouwregels	38
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	42
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	42
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	43
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	44
Artikel 7 Overgangsrecht gebruik	44
Artikel 8 Overgangsrecht bouwen	45
Artikel 9 Citeertitel	46

Bijlagen		47
Bijlage 1	Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid	
bij het wonen		48

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Vlagtwedde is al langere tijd bezig met de actualisatie van de bestemmingsplannen voor zijn grondgebied. Inmiddels is dit in de afrondende fase. Voor de meeste gebieden zijn inmiddels bestemmingsplannen vastgesteld. Voor het recreatieterrein Emslandermeer bij Vlagtwedde is nog geen actuele regeling beschikbaar. Er geldt tot dusverre nog een ouder bestemmingsplan (vastgesteld in 1991).

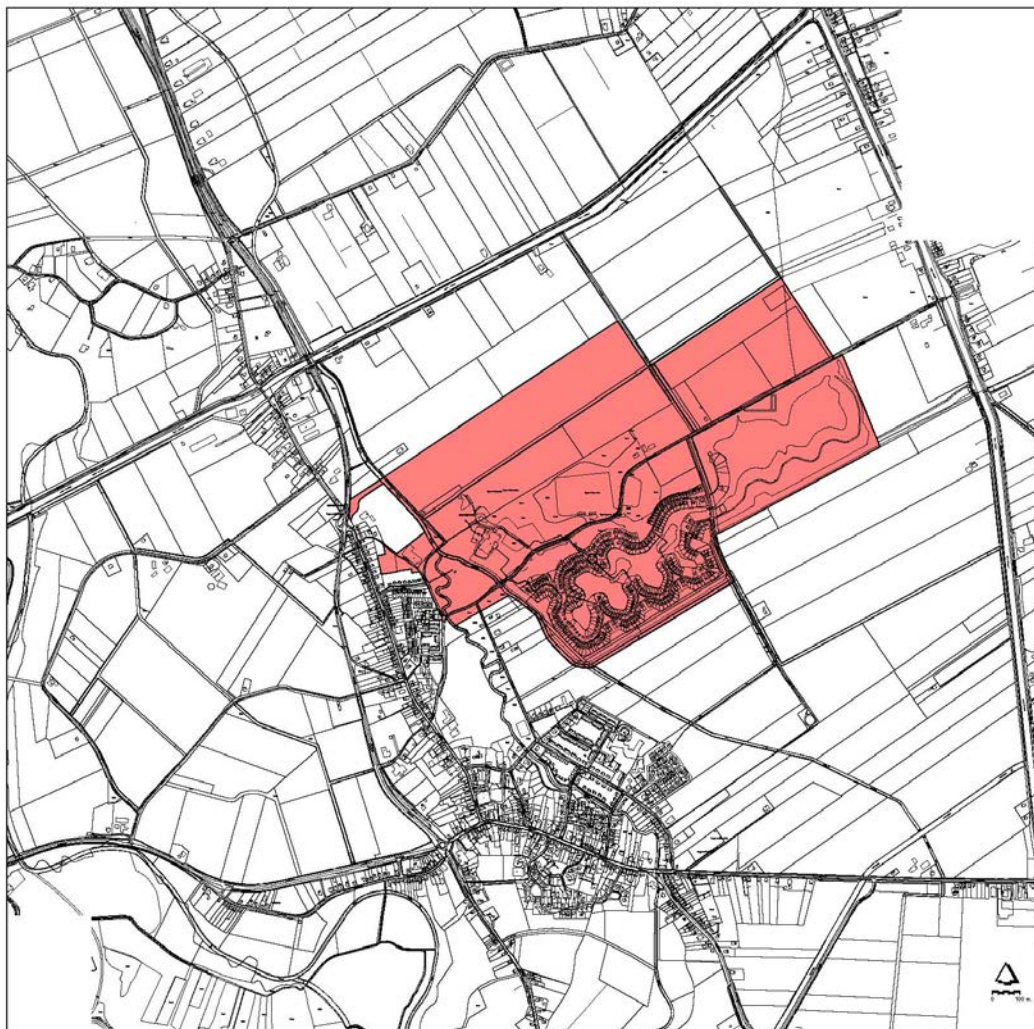
Gelet op de actualiseringsdatum van bestemmingsplannen (1 juli 2013) kiest de gemeente voor het opstellen van een beheersverordening. Een beheersverordening is een geschikt middel om voor gebieden, waar weinig nieuwe ontwikkelingen worden verwacht, zonder lange procedures in een planologische regeling te voorzien. Met deze beheersverordening kan dan ook op redelijk korte termijn aan de actualisatieplicht uit de Wet ruimtelijke ordening worden voldaan.

De beheersverordening is van toepassing op een bepaald gebied, het verordeningsgebied genoemd. Naast het recreatiegebied van het Parc Emslandermeer wordt ook een klein deel van het aangrenzende buitengebied meegenomen.

Voor het verordeningsgebied van deze beheersverordening gelden momenteel de volgende twee bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Rekreatieterrein Parc Emslandermeer (vastgesteld op 14 januari 1991, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Groningen bij besluit van 2 juli 1991);
- bestemmingsplan Buitengebied 2009 (vastgesteld door de gemeenteraad van Vlagtwedde van 22 september 2009; onherroepelijk na uitspraak van de Raad van State van 19 oktober 2011).

Verder zijn in de loop van de tijd afwijkingsprocedures gevoerd om (perceelsgebonden) ontwikkelingen mogelijk te maken. Deze beheersverordening geeft in één keer een nieuwe en uniforme juridische regeling voor het hele verordeningsgebied. In onderstaand figuur is de ligging van het verordeningsgebied aangegeven.



De ligging en begrenzing van het verordeningsgebied

Het verordeningsgebied betreft het recreatieterrein Emslandermeer bij Vlagtwedde, zoals opgenomen in het bestemmingsplan van 1991. Daarbij is ook een gering deel van het buitengebied (de golfbaan en enkele agrarische gronden) meegenomen. Deze past qua functie goed bij het recreatieve karakter van Emslandermeer.

De begrenzing van het verordeningsgebied is grotendeels overgenomen van de plangrenzen van de (voorheen) geldende bestemmingsplannen voor die gebieden. Daar waar nodig is een correctie van de begrenzing aangehouden, met name vanwege een goede aansluiting op het nieuwe bestemmingsplan Vlagtwedde-dorp.

1.2 Waaron een beheersverordening

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik in een gebied waarin geen of slechts ondergeschikte ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de horizon van de verordening. Deze is in beginsel 10 jaar. Het begrip "bestaand" kan zowel "eng" als "ruim" worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijke aanwezige functies en de feitelijk aanwezige bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd. Bij gebruik in ruime zin worden de geldende bestemmingsplannen als uitgangspunt genomen.

In deze beheersverordening wordt gekozen voor de ruime variant, met uitzondering van een deel van het Emslandermeer. Het betreft het deel aan de noordoostzijde waar op grond van het vigerende plan sportieve recreatie en dagrecreatieve voorzieningen (waaronder een skiheuvel) mogelijk waren gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling is niet meer aan de orde. Ook een in het vigerende plan nog mogelijk gemaakte ontwikkeling met zomerhuizen op de huidige golfbaan is thans niet meer actueel.

Er is voor het overige aangesloten bij de rechten uit de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast zijn zaken als erfbebouwing opgenomen. Het betreft kleine perceelsgerichte ontwikkelingen die als beheer kunnen worden aangemerkt. Wat betreft de bestaande functies wordt onder "aanvullend gebruik" soortgelijke functies verstaan.

De beheersverordening is slechts één van de beschikbare instrumenten voor het ruimtelijke beheer van de dorpen en kan niet los worden gezien van de andere instrumenten die ook voor het beheer kunnen worden benut. Het gaat daarbij om de volgende instrumenten:

- het welstandstoezicht;
- het vergunningvrij bouwen;
- de regeling voor zogenaamde planologische kruimelgevallen;
- omgevingsvergunning voor afwijken van de beheersverordening te voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, ook wel de planologische omgevingsvergunning genoemd.

Samengevat: bij de actualisatie van een ruimtelijke regeling voor het Parc Emslandermeer is gekozen voor een beheersverordening, omdat:

- in het verordeningengebied sprake is van een feitelijk bestaande situatie en;
- in het verordeningengebied alleen sprake is van ondergeschikte perceelsgebonden ontwikkelingen. Bij de perceelsgebonden ontwikkelingen gaat het om (kleinschalige) ontwikkelingen op het eigen perceel. Dit houdt in dat bijvoorbeeld een bestaand gebouw mag worden uitgebreid tot een bepaalde oppervlakte;
- een beheersverordening door middel van een snelle procedure kan worden

vastgesteld en past in het beleid van verdergaande deregulering.

1.3 Waaruit bestaat deze beheersverordening

Anders dan bij het bestemmingsplan bepaalt de Wro niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. De verordening is met andere woorden vormvrij.

Kort gezegd bestaat een beheersverordening uit een verbeelding van het verordeningsgebied en regels. Meer concreet gaat het om:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft (het verordeningsgebied);
- een of meer objecten binnen het gebied (besluit(sub)vakken);
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten binnen het gebied en die gericht zijn op het beheer van het gebied;
- regels die gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en overgangsrecht.

De beheersverordening gaat vergezeld van deze toelichting. Deze motiveert in ieder geval de keuze voor het instrument, waarom er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, welke de beleidsuitgangspunten van de gemeenten Vlagtwedde zijn en welke onderzoeken hebben plaatsgevonden. De toelichting bevat ook een uitleg van de regeling.

1.4 Wat regelt deze beheersverordening

Als gezegd wordt met deze beheersverordening de bestaande situatie vastgelegd. De feitelijk bestaande situatie en de (voorheen) geldende bestemmingsplannen zijn daarbij het uitgangspunt.

Dit betekent echter niet dat de situatie volledig op slot gaat. De feitelijke situatie is in deze verordening aangevuld met onbenutte mogelijkheden uit de (voorheen) geldende bestemmingsplannen voor het verordeningsgebied. Dit geldt met name het oostelijke deel van het verblijfsrecreatief terrein.

De aard van het plangebied heeft ertoe geleid om per gebied een zekere specificatie in de regeling op te nemen door middel van besluit(sub)vlakken op de verbeelding of specifieke bepalingen in de regels. Hierop wordt in hoofdstuk 5 ingegaan.

Mocht in de toekomst een ruimere mogelijk gewenst zijn, dan is een nieuwe juridisch-planologische regeling nodig, bijvoorbeeld een (partieel) bestemmingsplan of een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van deze beheersverordening.

1.5 Hoe werkt de verordening

De beheersverordening moet digitaal worden gemaakt volgens de *Praktijkrichtlijn Gebiedsgerichte Besluiten*. De verordening wordt door de gebruiker daarom via een digitaal platform (meestal de website RO-online, www.ruimtelijkeplannen.nl) benaderd. Digitaal gezien zijn er verschillende vlakken zichtbaar, namelijk het verordeningsgebied, de besluitvlakken en (eventueel) de besluitsubvlakken. Hierna volgt een korte omschrijving van wat deze vlakken regelen:

- verordeningsgebied. Het verordeningsgebied is het gebied waarvoor de beheersverordening van toepassing is. De regelingen die niet specifiek gekoppeld zijn aan een besluitvlak of een besluitsubvlak zijn altijd van toepassing op het hele verordeningsgebied. De regels zijn gericht op het behouden van de bestaande situatie.
- besluitvlak. Op het hele verordeningsgebied, of een bepaald deel daarvan, kan een besluitvlak zijn gelegd. In deze beheersverordening heeft het hele verordeningsgebied het besluitvlak 'bestaand'. Dit omdat de regels, die bij dit besluitvlak horen, gericht zijn op het behoud van de bestaande situatie. Deze regels zijn (digitaal) direct gekoppeld aan het besluitvlak;
- besluitsubvlak. Binnen het besluitvlak is in deze verordening sprake van meerdere besluitsubvlakken. De besluitsubvlakken zijn bedoeld om in een bepaald deel van het besluitvlak aanvullende regelingen te geven, gebaseerd op de geldende bestemmingsplannen. Deze beheersverordening kent geen besluitsubvlakken;
- overige. Naast de regelingen zoals hiervoor omschreven kan ook sprake zijn van afwijkingsregels. Ook deze kunnen zijn gekoppeld aan een besluit(sub)vlak.

1.6 Leeswijzer

De beheersverordening is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk wordt allereerst een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in het verordeningsgebied aan de hand van de voorkomende functies en voorzieningen. De bestaande situatie is immers het uitgangspunt voor deze beheersverordening en daarom van belang.

Daarna wordt in hoofdstuk 3 het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet. Deze kunnen extra uitgangspunten voor deze beheersverordening geven.

Hoofdstuk 4 geeft de beleidsuitgangspunten voor de beheersverordening weer.

Hoofdstuk 5 geeft een juridische toelichting op de beheersverordening. In dit hoofdstuk staat dus de toelichting op de regeling in deze beheersverordening en staat een korte uitleg van de procedure die de beheersverordening doorloopt om rechtskracht te krijgen.

In hoofdstuk 6 wordt tot slot ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Over het ontwerp van de beheersverordening is ingesproken. Hoofdstuk 6 geeft daarvan een samenvatting.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de bestaande situatie in het verordeningsgebied.

2.1 Gebieden en bebouwing

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven bestaat het verordeningsgebied hoofdzakelijk uit het recreatieterrein Parc Emslandermeer. Het terrein ligt noordoostelijk van dat dorp Vlagtwedde en is vanaf meerdere plaatsen vanuit de kern bereikbaar. In onderstaande luchtfoto staat een weergave van de huidige situatie in het verordeningsgebied en de omgeving ervan.



Luchtfoto verordeningsgebied en omgeving (Gemeente Vlagtwedde, 2013)

2.1.1 Recreatieverblijven en recreatieve voorzieningen

Het Parc Emslandermeer heeft binnen de gemeente, maar daarnaast ook in de regio Westerwolde, een belangrijke functie voor zowel de verblijfsrecreatie als de dagrecreatie. De verblijfsrecreatie komt met name voor in de vorm van recreatiewoningen. De bungalows zijn voor een belangrijk deel aan binnenwater gelegen en daarnaast ook georiënteerd op omliggende bospercelen of de golfbaan.

De bebouwing bestaat in het verordeningsgebied naast recreatiewoningen tevens uit een receptiegebouw met voorzieningen en met een haventje, aan een zijtak van het Ruiten Aa-kanaal. Er is een ruim pakket aan voorzieningen aanwezig, zoals horecavoorzieningen, een overdekt zwembad, ruimtes voor verhuur van fietsen en kano's etc. Ook zijn er diverse recreatieve voorzieningen in de openlucht, zoals de golfbaan, tennisbanen en speelvoorzieningen.

Het Ruiten Aa-kanaal is geschikt voor recreatievaart. Het binnenwater, met daaraan meerdere aanlegsteigers, is vooral geschikt voor kleinschalige water- en vaarrecreatie.

Het westelijke deel van de Barlagerveldweg is een afgerond deel van het bungalowpark, van het oostelijk van deze weg gelegen deel is de hoofdstructuur van water- en wegenstructuur al wel aangelegd, maar de recreatiebungalows beperken zich tot nu tot tot het westelijk deel. De feitelijk bestaande situatie is overigens af te leiden uit de ondergrond van de verbeelding bij deze verordening.

De structuur van het recreatiepark is planmatig van aard. De recreatiewoningen zijn vrijstaand of halfvrijstaand gebouwd. De bebouwing is aan weerszijden van de wegen en paden gerealiseerd en bestaat over het algemeen uit één bouwlaag met een lagere kap (flauwe dakhelling).

2.1.2 Overige

Naast de recreatieverblijven is binnen het verordeningsgebied andere bebouwing aanwezig. Het gaat daarbij om onder meer bebouwing voor de golfbaan en enkele particuliere woningen.

Aan de noordzijde van het complex ligt de golfbaan van de golfclub Westerwolde en de golfbaan van het Parc Emslandermeer.

Binnen het verordeningsgebied liggen verder een bosgebied tevens landschappelijke afscherming van het complex. Binnen het ten noorden van de Spetsebrugweg gelegen gebied ligt verder een sportveld van de v.v. "Westerwolde".

2.2 Functies onbebouwde ruimtes

Naast de perceelsgebonden functies maken de onbebouwde ruimtes ook een belangrijk deel uit van het verordeningsgebied. Bij deze beheersverordening gaat het om wegen, water en groen en daarnaast om enkele gronden met een functie voor landbouw, bos en/of natuur.

2.2.1 Wegen

In het verordeningsgebied zijn meerdere wegen en straten aanwezig. Het gaat daarbij enerzijds om lokale wegen en anderzijds om wegen en straten met een erfontsluitingsfunctie.

In de lokale wegenstructuur vormt de Spetsebrugweg een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het gebied. Het ontsluit het gebied vanuit de kern Vlagtwedde en geeft voorts verbindingen met het achterliggende buitengebied. De Spetsebrugweg sluit tussen de twee delen van het complex aan op de Barlagerveldweg die noord-zuid loopt en eveneens verbinding geeft met het landelijk gebied rond het park.

Binnen het terrein zelf is sprake van wegen met een erfontsluitingsfunctie: ze ontsluiten de verschillende delen van het verblijfsrecreatief terrein; het gaat met name om de rondgaande weg De Vennen. De inrichting van de wegen is afgestemd op de functie ervan.

Naast de erfontsluitingswegen zijn in het verordeningsgebied paden en parkeerplaatsen aanwezig. Deze zijn aangelegd ten dienste van de bereikbaarheid van de omgeving en de recreatieve functies.

De (voorheen) geldende bestemmingsplannen hebben hiervoor een passende regeling die in deze beheersverordening overgenomen wordt. Aanvullende regelingen zijn niet nodig.

2.2.2 *Water*

Water is een belangrijke functie in het verordeningsgebied.

De waterstructuur wordt gevormd door het Emslandermeer aan de zuidzijde van het complex. Deze watergang sluit oostelijk aan op het Ruiten Aa-kanaal.

Het water is daarnaast in de vorm van grote waterpartijen op het recreatieterrein aanwezig. Veel van de recreatiewoningen liggen aan dat water. Dit water heeft een recreatieve functie; het is bevaarbaar met kleinere vaartuigen, zoals een kano of waterfiets. Daarnaast heeft het een waterhuishoudkundige functie voor de opvang van regenwater.

Naast deze waterlopen en -partijen zijn in het verordeningsgebied enkele kleinere sloten en andere watergangen aanwezig. Deze zijn vooral bedoeld voor de afwatering van de omliggende terreinen.

De (voorheen) geldende bestemmingsplannen hebben hiervoor een passende regeling die in deze beheersverordening overgenomen wordt. Aanvullende regelingen zijn niet nodig.

2.2.3 *Natuur, bos en groen*

Het verordeningsgebied kent veel groen, zoals bosgebieden, recreatief groen, overig groen en natuur. Het groen in en rond het park is nauw met elkaar verweven. Het groen is dan ook veelzijdig; bosgebied, boomsingels, struweel en grasland. Het behoud van deze groenstructuren levert een positieve bijdrage aan de uitstraling van het gebied.

Bij de onbebouwde terreinen is nog specifiek te noemen de aanwezigheid van een helofytenveld binnen de driehoek Spetsebrugweg en de waterlopen Veelderdiep en Oude Gracht. Het gebied wordt gebruikt voor zuivering van afvalwater en wordt voorts ecologisch ontwikkeld.

De (voorheen) geldende bestemmingsplannen bieden voldoende mogelijkheden voor het behoud van deze groenstructuren. Deze regeling wordt overgenomen in de verordening. Ook wordt rekening gehouden met het gebied waar inmiddels het helofytenveld is aangelegd.

2.2.4 *Agrarische gronden*

Aan de noordoostzijde van het verordeningsgebied, aan de noordzijde van de Spetsebrugweg, liggen enkele agrarische gronden. Deze gronden zijn nog in gebruik bij de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering (akkerbouw). Bij de kruising met de Lanesloot is voorts nog een vrijstaande woning in het buitengebied aanwezig.

Deze gronden waren in het voorheen geldende bestemmingsplan nog voorzien van een regeling die ter plaatse een dagrecreatieve invulling mogelijk maakte. Een dergelijke regeling is niet meer actueel. Voor het bestaande gebruik (agrarisch; burgerwoning) wordt thans een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader en omgevingsaspecten

Geldend beleid en uitgangspunten vanuit omgevingsaspecten kunnen invloed hebben op de juridische regeling in deze beheersverordening. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op voor de beheersverordening van belang zijnde beleidsuitgangspunten en omgevingsaspecten.

3.1 Beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het verordeningengebied. Op *rijksniveau* zijn dit onder andere de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" (SVIR) en het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro). Vanuit het rijksbeleid zijn geen specifieke aanwijzingen voor het verordeningengebied. Wel gelden voor de (directe) omgeving voorwaarden voor de verdere realisering van de EHS. De EHS zelf ligt niet binnen het verordeningengebied.

Op *provinciaal niveau* gelden het POP Groningen 2009-2013.

Het provinciale beleid in de vorm van het Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013 (POP) vormt het belangrijkste toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen en zo nodig ook deze beheersverordening.

Op de functiekaart van het POP is het aanwezige Parc Emslander, inclusief het deel ten oosten van de Barlagerveldweg voorzien van de aanduiding "recreatie"

Aangrenzende gebieden vallen onder de aanduiding "bosontwikkeling".

Vanuit het weten van verdergaande verstedelijking is permanente bewoning uitgesloten en moet er voor recreatiebungalowparken sprake zijn van bedrijfsmatige exploitatie.



Figuur: Fragment functiekaart POP (oranje: recreatie; bruin gestippeld: bosontwikkelingszone)

Naast het POP heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 ook de beschikking over een vastgestelde Omgevingsverordening. De omgevingsverordening is nauw verbonden met het POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Door de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De

Omgevingsverordening is één van die instrumenten. De regels uit de Omgevingsverordening sluiten nauw aan bij het POP. De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging van het POP: het POP geeft de artikelen van de Omgevingsverordening hun betekenis en reikwijdte.

De verordening is op onderdelen bijgesteld in 2011 (regeling intensieve veehouderij), terwijl op een aantal onderdelen een herziening op 20 maart 2013 is vastgesteld. De Omgevingsverordening is naast bestemmingsplannen van overeenkomstige toepassing op beheersverordening (artikel 4.2.1.a.).

Vanuit de Omgevingsverordening zijn in relatie tot het verordeningsgebied de volgende zaken van belang:

- Recreatie

De Omgevingsverordening van de provincie bepaalt (artikel 4.29) dat niet mag worden voorzien in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen, recreatiechalets en stacaravans.

- EHS

Binnen verordeningsgebied komen geen EHS-gebieden voor, wel enige gebieden die gerekend worden tot "overig bos- en natuurgebied".

Het beleid van de provincie is gericht op het behoud van deze gebieden buiten de EHS. Deze zijn in westelijk in het verordeningsgebied aanwezig. Het provinciale beleid betekent dat een juridische regeling de wijziging van dergelijk aangewezen gebieden niet mag toelaten. In deze beheersverordening worden de bestaande bospercelen rondom het verblijfsrecreatieterrein voorzien van de aanduiding Natuur. De waterpartijen op het kaartje van de Omgevingsverordening zijn als "open water" aangegeven.

In de beheersverordening worden deze gebieden overeenkomstig de bestaande situatie vastgelegd.



Figuur: Fragment kaart Natuur, Omgevingsverordening, 2013

- Landschapswaarden

In een grenzend aan het verordeningsgebied onderscheidt de landschapskaart

gronden die voor bosontwikkeling in aanmerking komen. Feitelijk komen deze ook voor. De beheersverordening voorziet in een continuering van het aanwezige gebruik.

- Diepe waterplassen

De meest oostelijke van de waterplassen in het verordeningsgebied heeft de aanduiding 'diepe waterplassen'. Een bestemmingsplan (c.q. een beheersverordening) dat daarop betrekking heeft, moet een regeling bevatten met een verbod op het dempen en op het zowel geheel als gedeeltelijk verondiepen van de waterplassen.

Op *gemeentelijk niveau* gelden diverse beleidsstukken. Bijvoorbeeld de "Toekomstvisie Vlagtwedde 2020" en de "Welstandsnota". De gemeentelijke beleidsstukken geven geen nieuwe uitgangspunten voor deze beheersverordening. Waar nodig zijn uitgangspunten overgenomen in de regelingen van de voorheen geldende bestemmingsplannen.

3.2 Omgevingsaspecten

Het uitgangspunt is dat - ook in de toekomst - een goede omgevings situatie voor de aanwezige functies in en rond het verordeningsgebied behouden blijft. In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld.

3.2.1 Milieuzonering

Voor de milieuzonering is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld. Het systeem heeft de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieucategorie op van 1 t/m 6. Per categorie zijn richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk / rustig buitengebied" of een "gemengd gebied" aangegeven.

Het recreatieterrein zelf heeft een lagere categorie (maximaal 3.1, richtafstand 50 meter), die vooral wordt bepaald door het aspect geluid.

De golfbaan is een sportvoorziening met milieucategorie 1 (richtlijnafstand 10 m terwijl het sportveld een richtlijnafstand van maximaal 50 m kent.

Aan de richtlijnafstanden ten opzichte van de dorpsbebouwing van Vlagtwedde wordt voldaan.

Bovendien is het verordeningsgebied grotendeels aan te merken als gemengd gebied, waar een functiemenging plaatsvindt van recreatie, wonen, sport en landbouw. In een gemengd gebied is een reductie van de categorieën en daarbij horende richtafstanden te rechtvaardigen. Bovendien is sprake van een situatie die ter plaatse al jaren zo bestaat en door deze verordening niet in grote mate veranderd kan worden. Door de vaststelling van deze verordening wordt geen toename van de

hinder op de omgeving verwacht.

3.2.2 *Geluid*

De Wet geluidhinder stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Van spoorweg- en industrielawaai is in dit verordeningengebied geen sprake.

Recreatiewoningen zijn bovendien volgens de Wet geluidhinder niet geluidgevoelig. Gewone woningen vallen wel onder de geluidgevoelige objecten van de Wet geluidhinder. Deze kunnen in het verordeningengebied hinder ondervinden van wegverkeerslawaai.

Voor *wegverkeerslawaai* is in de Wet geluidhinder bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waarbij aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn onder andere wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Op het grootste deel van de wegen in het verordeningengebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur of minder, deze hebben geen wettelijke geluidszone. De bestaande woningen liggen aan de Spetsebrugweg, waarop een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Deze heeft een wettelijke zone en kan hinder opleveren voor de woningen. De beheersverordening maakt echter in principe de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogelijk. Bestaande geluidsgevoelige objecten zijn op hun huidige plaats vastgelegd in de (voorheen) geldende bestemmingsplannen, waardoor ze ook niet dichterbij een zoneringsplichtige weg gebouwd kunnen worden. Het aspect geluid geeft geen uitgangspunten en belemmeringen voor deze verordening.

3.2.3 *Externe veiligheid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's. Deze risico's kunnen ontstaan door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen (ondergronds en bovengronds). Wat betreft de aanwezigheid van transportroutes grenst het verordeningengebied aan de N368; voor een klein deel ligt het gebied van de beheersverordening binnen het invloedsgebied van deze provinciale weg. Weliswaar bestaat er geen verplichting voor verantwoording van het groepsrisico, maar uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het zinvol dit te benoemen en aandacht te besteden aan zaken als rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Dit blijkt uit een advies van het Steunpunt Externe Veiligheid in Groningen. Uit de risicoberekening ten behoeve van het aangrenzende bestemmingsplan Vlagtwedde-Dorp is gebleken dat het groepsrisico ruim beneden de oriëntatiewaarde ligt.

Risicovolle inrichting

Westelijk in het verordeningengebied is sprake van een risicovolle inrichting. Het gaat daarbij om een tank voor chlooropslag, met een opslagcapaciteit van 2.000 liter. Deze is nodig voor het aanwezige zwembad. Uit advies van het Steunpunt Externe Veiligheid blijkt dienaangaande het volgende. Het risico van een dergelijke opslag is een giftige wolk, wanneer chlooropslag in contact komt met een zuur.

Volgens de Leidraad Risico Inventarisatie - Gevaarlijke stoffen zijn voor de opslag van chloorbleekloog geen generieke risicoafstanden beschikbaar en zijn theoretische effecten bepaald. Hierin worden geen eisen gesteld met betrekking tot veiligheidsafstanden.

Op grond van het bovenstaande kan worden opgemerkt dat vanuit het aspect "externe veiligheid" de beheersverordening geen belemmeringen ontmoet.

3.2.4 *Luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit is een deel van de Wet milieubeheer. In de wet zijn normen opgenomen voor de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen onder meer geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling wanneer sprake is van (1) een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of (2) wanneer een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit levert in de huidige situatie van het verordeningsgebied geen negatieve effecten op. Voor de bestaande situatie was dit al zo. Deze beheersverordening laat geen nieuwe ontwikkelingen toe die de luchtkwaliteit in betekenende mate veranderen (verslechteren). Een nader onderzoek is daarom niet nodig.

3.2.5 *Bodem*

Voor het aspect bodem is onder meer de Wet bodembeheer van toepassing. Vooral bij nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen moet aangetoond worden dat woningen op een bodem van voldoende kwaliteit worden gebouwd.

Door het langdurige gebruik van het verordeningsgebied als recreatieterrein en andere gebruiksvormen is enige verontreiniging van de bodem niet uit te sluiten. Een toename van het aantal gevoelige functies (waaronder (bedrijfs)woningen) wordt in het verordeningsgebied echter niet toegestaan. Belemmeringen worden voor de bestaande situatie niet verwacht en een bodemonderzoek is voor deze beheersverordening niet nodig.

Wel zal bij een mogelijke ontwikkeling van het huisjesterrein een bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Dit speelt echter niet bij deze beheersverordening, maar komt in het kader van een toekomstige omgevingsvergunning aan de orde.

3.2.6 *Water*

Het verordeningsgebied valt onder het beheer van het waterschap Hunze en Aa's. Dat waterschap zorgt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en beheert de grotere boezemwateren en sloten, zoals geregeld in de Waterwet. Ook is het waterschap belast met het peilbeheer in het verordeningsgebied.

Met deze beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd. Andere ontwikkelingen dan in de (voorheen) geldende bestemmingsplannen worden niet voorzien. In het gebied zijn geen ontwikkelingen voorzien die invloed kunnen hebben op het watersysteem. Waterschapsdoelstellingen komen dan ook niet in het geding.

Bij ontwikkelingen die passen binnen deze verordening en die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding, wordt met het waterschap Hunze en Aa's overlegd.

3.2.7 Archeologie en cultuurhistorie

In wet- en regelgeving, onder andere de Monumentenwet, is aangegeven dat rekening gehouden moet worden met bestaande archeologische en cultuurhistorische waarden.

Archeologie

De gemeente Vlagtwedde heeft voor haar buitengebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is ook gekeken naar het verordeningengebied en haar omgeving. Uit het onderzoek blijkt dat in het verordeningengebied geen archeologische monumenten (AMK) aanwezig zijn. Hiervoor hoeft in deze verordening geen aanvullende regeling opgenomen te worden. Het aansluiten bij de (voorheen) geldende bestemmingsplannen is voldoende.

Cultuurhistorie

Het verordeningengebied kent geen gebouwde rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. Een specifieke regeling voor gebouwde cultuurhistorische waarden is daarom niet nodig. Waardevolle landschapselementen worden in deze verordening voldoende beschermd door de (voorheen) geldende regelingen over te nemen.

3.2.8 Ecologie

Het verordeningengebied is getoetst aan de ecologische aspecten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet) en soortenbescherming (Flora- en faunawet).

Gebiedsbescherming

In en in de directe omgeving van het verordeningengebied is geen sprake van gebieden die beschermd worden via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden) en ecologische hoofdstructuur. Wel is in het verordeningengebied sprake van bos- en natuurgebieden buiten de EHS. Dit is ook besproken in 3.1, vanwege de regeling die daarover beschreven is in de provinciale verordening. Daarin is opgenomen deze verordening de wijziging van dergelijk aangewezen gebieden niet mag toelaten. De (voorheen) geldende bestemmingsplannen staan (perceelsgebonden) ontwikkelingen in de aangewezen bos- en natuurgebieden niet toe. Voor de bescherming van de genoemde gebieden is daarom een specifieke regeling in deze verordening niet nodig.

Soortenbescherming

Het verordeningengebied is geschikt als verblijfs-, doorvlieg- en foerageergebied voor beschermde soorten. Bijvoorbeeld voor vleermuizen, door de aanwezigheid van de gebouwen en het groen. Echter, de bestaande situatie van het recreatieterrein verandert niet, waardoor mogelijke verblijfs-, doorvlieg- en foerageergebied van beschermde soorten niet aangetast wordt.

Een nader onderzoek naar beschermde soorten is bij deze verordening niet nodig.

3.2.9 Kabels en leidingen

In het verordeningengebied zijn geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen aanwezig.

Hoofdstuk 4 Uitgangspunten beheersverordening

Vanwege het karakter van een beheersverordening gaat het bij het opstellen van beleidsuitgangspunten primair om een regeling voor bestaande gebruik en bestaande functies. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maken geen deel van een beheersverordening. Wel is per gebied een afweging gemaakt tussen de huidige situatie in feitelijke zin en in planologisch opzicht. Het onderscheid hiertussen is in onderstaand figuur weergegeven.





Overzicht gebiedskeuzes

Voor de in groen weergegeven gebieden is aangesloten op de regeling uit de vigerende bestemmingsplannen. Voor de in geel weergegeven gebieden is de actuele feitelijke situatie uitgangspunt. Voor wat betreft de functie van de in paars weergegeven gebieden is aangesloten op de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen gronden.

In dat licht liggen aan deze beheersverordening Parc Emslandermeer de volgende beleidsuitgangspunten ten grondslag. Centraal uitgangspunt is behoud en kwalitatieve verbetering van de recreatieve functie van het Parc Emslandermeer.

4.1 Verblifsrecreatie en recreatieve voorzieningen

- *Bestaande delen*

Verblifsrecreatie vindt plaats in de recreatiebungalows. De bestaande situatie is uitgangspunt waar het gaat om situering en hoofdvorm. De aanwezige woningen houden hun planologische mogelijkheden aangaande de omvang: maximaal 100 m², inclusief bijgebouwen. Met een dergelijke maatvoering is een kwalitatief goed verblijf mogelijk.

Ter aanvulling hierop zijn in bescheiden mate perceelsontwikkelingen mogelijk. Dit om in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen, ingegeven door de wens naar kwaliteitsverbetering.

Bij de woningen, zowel voor degene die recreatief worden bewoond, alsook die (tevens) een permanent gebruik kennen, zijn de volgende mogelijkheden geboden:

- een aanbouw aan het bestaande recreatiewoonverblijf over een breedte van 2,5

meter

(Hierbij is inhoudelijk aangesloten bij de regeling van artikel 2 lid 3 onder a van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.)

- een vrijstaand bijgebouwtje voor berging, fietsenstalling e.d. tot een oppervlakte van 15 m².

Wel geldt hierbij de ruimtelijke randvoorwaarde dat deze extra bebouwing er niet toe mag leiden, dat percelen met meer dan 50% wordt bebouwd.

Ook is vanwege de ruimtelijke kwaliteit van het water een strook langs de waterpartijen aangegeven, die in alle gevallen vrij van bebouwing moet blijven.

- *Permanent gebruik*

Volgens de vigerende planvoorschriften is het plan opgezet voor bedrijfsmatige exploitatie van zomerwoningen.

De gebruiksregeling van genoemd vigerend plan sluit evenwel niet uit dat de eigenaar zelf wel permanent in zijn eigen woning mag verblijven (de geldende algemene gebruiksbepaling zegt dat het verboden is gebouwen en gronden in gebruik te geven voor permanente bewoning).

Gelet hierop zijn in de loop der jaren een aantal gedoogbeschikkingen afgegeven voor mensen die permanent woonachtig zijn op het plangebied. Deze zijn als bestaand gebruik in deze beheersverordening aangemerkt. Het terugbrengen naar louter een verblijfsrecreatieve functie wordt niet realiseerbaar geacht en zou de economische uitvoerbaarheid onmogelijk maken. Het gaat om panden die tot 31 oktober 2003 als zodanig in gebruik zijn.

De toenmalige minister van VROM heeft bij brief van 11 november 2003 een Plan van Aanpak gegeven om permanente bewoning van recreatieverblijven tegen te gaan. Daarbij zijn situaties die na 31 oktober 2003 zijn ontstaan als nieuwe gevallen aangemerkt.

De panden op het Parc Emslandermeer, met als peildatum 8 december 2004, worden thans als legaal beschouwd; dit is de datum die de gemeente zelf heeft gehanteerd om permanente bewoning toe te staan, waarbij is overwogen dat in de betreffende gevallen genoegzaam is aangetoond dat er al eerder permanent werd bewoond.

Het zijn panden die voldoen aan de te stellen bouwtechnische eisen aangaande permanente bewoning en die bovendien ook niet in waardevolle of kwetsbare natuurgebieden liggen. De panden die hiervoor in aanmerking komen, zijn op de verbeelding bij deze beheersverordening aangeduid.

- *Afwijkingsregeling permanent gebruik*

In uitzonderingssituaties kan het voorkomen, dat een regeling voor permanente bewoning, los van de peildatum, wenselijk kan zijn. Dit kan te maken hebben met zeer persoonlijke omstandigheden. Deze uitzondering kan alleen worden toegepast als een afwijkingsprocedure van de planregels wordt gevolgd. Daarbij moet voldaan worden aan de volgende criteria:

a. de omstandigheid of de woning voor de peildatum van 8 december 2004 in

- eigendom van aanvrager is;
- b. de permanente bewoning ook door aanvrager zelf plaatsvindt (zijn/haar partner, gezin en huisgenoten daaronder begrepen);
 - c. de vergunning wordt aangevraagd binnen twee jaar na de inwerkingtreding van de verordening;
 - d. de woning voldoet aan de regels van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - e. de noodzaak voor permanente bewoning voortvloeit uit persoonlijke omstandigheden van aanvrager en als zodanig ook worden aangetoond.

Overwegingen hierbij zijn dat er personen kunnen zijn, die wel voor de peildatum (8 december 2004) eigenaar van een pand waren, maar op dat moment (nog) niet waren ingeschreven en die in zodanige omstandigheden kunnen verkeren, dat niet redelijk of billijk is, om hen het recht van permanente bewoning te onthouden. Op deze wijze wordt voorzien in een passende en afgebakende overgang van de reeds jaren bestaande juridische situatie en de nieuwe regeling.

- *Tijdelijk gebruik*

Het kan voorkomen dat er behoefte bestaat aan tijdelijk onderdak vanwege maatschappelijke of sociale situaties. Te denken valt aan gezins- of scheidingssituaties, een tijdelijke woonbehoefte vanwege het nog niet beschikbaar zijn van permanente woonruimte of andere knelpunten.

Om daarin te voorzien is een afwijkingsbevoegdheid in de planregels opgenomen.

Er is tot uitdrukking gebracht dat het slechts een ondergeschikt deel van het park betreft om het in hoofdzaak verblijfsrecreatieve karakter te behouden; de effecten op de omgeving dienen beperkt te blijven.

- *Te ontwikkelen/af te ronden delen, planologisch bestaand*

Conform het geldende plan wordt de ruimte opgehouden voor een verdere ontwikkeling aan de oostzijde van de Barlagerveldweg. Er dient qua situering aangesloten te worden op de reeds aanwezige wegen- en waterstructuur.

De maatvoering van de zomerwoningen blijft gebaseerd op die van het vigerende plan waar het gaat om types (vrijstaand dan wel twee aaneen), omvang (100 m²), hoogte (maximaal 8 meter) en dichtheid (40/ha).

Daarnaast is in het vigerende plan ook een deel van het gebied waar thans de golfbaan van het park ligt, aangegeven als een gebied waar - naast sportieve recreatie en dagrecreatieve voorzieningen - ook recreatiewoonverblijven zijn toegestaan.

Gelet op de aanwezige planologische regeling, is deze mogelijkheid in de beheersverordening gehandhaafd. Wel is er met de exploitanten van het Parc Emslandermeer overleg gevoerd om deze bouwbestemming te verplaatsen naar het terrein tussen de Spetsebrugweg en het surfmeer.

Het karakter van een beheersverordening brengt echter met zich mee dat in hoofdlijnen uitgegaan dient te worden van de bestaande situatie en de bestemmingsplanmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Het binnen de werkingssfeer van de verordening aangeven van bouwmogelijkheden voor recreatiewoningen op het gebied ten noorden van het surfmeer, gaat het bestek van

deze verordening te boven.

De bestemmingswijziging van deze gebieden zal in samenhang worden beoordeeld middels een aparte bestemmingsplanprocedure.

- *Voorzieningengebouw*

Voor het receptiegebouw met recreatieve voorzieningen is dienovereenkomstig aangeduid. De regeling is afgestemd op de vigerende mogelijkheden aangaande het gebruik. Dit geldt de huidige locatie, inclusief de mogelijkheden voor functieverbreiding en uitbreiding van bebouwing.

Een ontwikkeling van centrumvoorzieningen aan de westzijde van de Oude Gracht wordt thans niet meer overgenomen, gelet op het functioneren van het huidige centrum en het reeds voor natuurontwikkeling ingerichte helofytenveld aan deze zijde van de Oude Gracht.

Daarnaast bevat het vigerende plan de ruimte om in het gebied aansluitend op de huidige centrumvoorzieningen tevens appartementen te bouwen. Tot dusver zijn deze niet gerealiseerd. Gelet op het overnemen van de planologische ruimte uit het vigerende plan, is hiermee in de beheersverordening thans rekening gehouden.

In de lijn van het vigerende bestemmingsplan gaat het daarbij om appartementen die een ruimtelijk-functionele relatie met de centrumvoorzieningen hebben, niet zijnde zelfstandige woningen.

Een nadere invulling van de plannen dient overigens nog plaats te vinden op basis van een programma van eisen, rekening houdend met de voorwaarden/kenmerken vanuit het gebied.

4.2 Overige bebouwde functies

- *Burgerwoningen*

Binnen het verordeningengebied komt een tweetal burgerwoningen voor: aan de Barkagerwachterweg en de Spetsebrugweg. Uitgangspunt de aanwezige woonfunctie te handhaven. Perceelsgebonden ontwikkeling past binnen het karakter van de beheersverordening en is toegestaan conform de regeling voor wonen in het aangrenzende buitengebied en het recente bestemmingsplan voor de linten in het buitengebied.

- *Maatschappelijk*

Aan de Spetsenbrugweg is een gemeentelijke kwekerij met beheersgebouw (werkplaats) aanwezig. Er wordt uitgegaan van voortzetting van het huidige gebruik. Een ontwikkeling aan de zuidzijde van de Spetsehogbrugweg, zoals nog voorzien in het vigerende plan, is thans niet meer aan de orde en daarom niet meer opgenomen in deze beheersverordening.

- *Manege*

Een aanwezige manege aan de westzijde van het verordeningengebied, ook al opgenomen in vigerende plan, wordt dienovereenkomstig geregeld.

4.3 Onbebouwde gebieden

Het Parc Emslandermeer ligt in de context van bos- en natuurgebieden alsmede van groene ruimtes met een openluchtrecreatieve functie.

Voor deze beheersverordening kan daarover het volgende worden opgemerkt.

- *Agrarisch gebied*

Voor het gebied aan de noordkant van de Spetsehogebrugweg kan het huidige landbouwgebruik worden voortgezet. Een ontwikkeling met recreatieve functies is hier niet meer actueel.

Binnen het agrarisch gebied gaat het om een gebruik voor de grondgebonden landbouw. Binnen het gebied is geen bebouwing toegestaan. Er wordt aangesloten bij de naastliggende bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Buitengebied (Agrarisch -1).

- *Sport en dagrecreatie*

Binnen het verordeningsgebied komen enkele sportvoorzieningen voor, die overeenkomstig de feitelijke en planologische situatie zijn opgenomen.

Het gaat om het sportterrein van de v.v. Westerwolde en een tweetal golfbanen aan de noordzijde van het plangebied.

Bescheiden bebouwing ten behoeve van beheer en exploitatie wordt ten behoeve van het bestaande gebruik mogelijk gemaakt.

Gronden rondom de huisjesterreinen kennen voorts een gebruik als uitloopegebied voor de recreanten. Met een dergelijke dagrecreatieve functie wordt overeenkomstig het aanwezige gebruik rekening gehouden.

- *Natuurgebied*

Bos- en natuurgebieden die het Parc Emslandermeer omzomen, worden overeenkomstig de aanwezige situatie in deze beheersverordening geregeld.

Behoud van de aanwezige waarden/kenmerken staat voorop, bebouwing is uitgesloten. Ingrijpende werkzaamheden in of op de gronden zijn aan een omgevingsvergunning gebonden.

4.4 Verkeer en ontsluiting

In het vigerende plan is ruimte gereserveerd voor een tweede ontsluiting aan de noordzijde van het complex. Deze is gesitueerd tussen de Barlagerachterweg en de N368. Hoewel op dit moment geen concrete plannen zijn voor een dergelijke ontsluiting, wordt het gewenst geacht om de ruimtereservering uit het vigerende plan in deze beheersverordening over te nemen.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

In dit hoofdstuk vind een toelichting op de juridische regeling en de procedure van deze beheersverordening plaats.

5.1 Juridische regeling

In de beheersverordening is de bestaande situatie vastgelegd door middel van een verordeningsgebied. De bestaande situatie is weergegeven in hoofdstuk 2.

Deze vormt samen met de regelingen uit de (voorheen) geldende bestemmingsplannen de basis voor de gebruiks- en de bouwregels. Onder de feitelijke bestaande situatie wordt het bestaande gebruik en de bestaande bouwwerken verstaan:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van deze beheersverordening;
- bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze beheersverordening aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een (al verleende) omgevingsvergunning voor het bouwen.

In deze beheersverordening zijn de bestaande functies en bebouwing geregeld, door middel van gebruik- en bouwregels. Deze regelen de functies die beschreven zijn in hoofdstuk 2 en het gebruik en de bebouwing.

De regeling uit de (voorheen) geldende bestemmingsplannen is daarnaast overgenomen, zodat de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden blijven bestaan.

In een aantal gevallen is een keuze gedaan waar binnen begrip "bestaand" de prioriteit moet liggen: feitelijk bestaand of planologisch bestaand. In hoofdstuk 4 is per aspect de keuze gemotiveerd.

5.1.1 Bouw- en gebruiksregels

De bouw- en gebruiksregels geven aan wat er gebouwd mag worden en hoe gronden en bouwwerken gebruikt mogen worden. De basis hiervoor is de regeling uit de (voorheen) geldende bestemmingsplannen met de beleidskeuze daarover in het vorige hoofdstuk.

5.1.2 Specifieke regels

Specifieke regels kunnen opgenomen worden voor aspecten die in de bestaande situatie wel aanwezig zijn en invloed hebben op de omgeving, maar nog niet in het (voorheen) geldende bestemmingsplan geregeld zijn. Voorbeelden zijn gebieden met specifieke bouw- of gebruiksregels, maar ook regels voor waardevolle natuurgebieden, archeologisch waardevolle gebieden en veiligheidszones rond inrichtingen waarbij gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen. Een regeling voor deze aspecten is meestal vanuit wet- en regelgeving vereist.

De regeling is daarbij gericht op de regeling van de specifieke situatie, waardoor deze behouden of beschermd kan worden, bijvoorbeeld ter voorkoming van een

vergroting van negatieve effecten of risico's. De regels gelden bovendien als toetsingskader wanneer een omgevingsvergunning voor een perceelsgebonden ontwikkeling gewenst is. Bij de regels zijn hiervoor toetsingscriteria opgenomen waaraan voldaan moet worden voordat een vergunning verleend kan worden.

In deze beheersverordening zijn specifieke regels opgenomen waarbij de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de (voorheen) geldende bestemmingsplannen;
- de afweging waarbij in sommige gevallen de feitelijk bestaande situatie leidend is boven de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de (voorheen) geldende bestemmingsplannen;
- de permanente bewoning van recreatiewoningen, voor zover daartoe in de periode tot 8 december 2004 toestemming is verleend.
- een afwijkingsregeling hierop onder het stellen van criteria ingeval er sprake is van persoonlijke omstandigheden;
- het overigens regelen van puur recreatief gebruik;
- de bouwmogelijkheden bij de golfbanen, die nieuwbouw tot 150 m² voor gebouwen ten behoeve van beheer en exploitatie mogelijk maakt.

5.2 Procedure beheersverordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Evenmin kent de wet een verplichting voor het bieden van inspraak. De gemeente Vlagtwedde houdt geen inspraak voor deze verordening, omdat dit voor de ten grondslag liggende bestemmingsplannen al uitgebreid is gedaan. Deze beheersverordening maakt geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk buiten de (voorheen) geldende regelingen om die als ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden aangemerkt.

De beheersverordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Hierop zijn hoofdstuk 3a van de Wro en hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Ook moet een beheersverordening op grond van artikel 139 Gemeentewet bekend worden gemaakt, omdat de Wro voor de beheersverordening geen van de Gemeentewet afwijkende bepalingen bevat en de beheersverordening onmiskenbaar een gemeentelijke verordening is. Tegen het vaststellingsbesluit van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De veranderingen die de beheersverordening mogelijk maakt, zijn perceelsgebonden en relatief kleinschalig van aard. De beheersverordening voorziet niet in ingrijpende veranderingen. De bestaande situatie en mogelijke situatie uit de (voor deze beheersverordening) geldende juridische regelingen worden voortgezet. Voor die bestemmingsplannen is een uitgebreide planologische procedure doorlopen, waarbij verschillende momenten van inspraak zijn geweest.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid komt verder aan de orde door een informatie- en inspraakronde over deze beheersverordening.

De gelegenheid tot het indienen van inspraakreacties is in de periode van 22 augustus t/m 2 oktober 2013 gegeven. Verder is op 4 september een informatiebijeenkomst over de ontwerp-verordening gehouden.

De resultaten daarvan zijn in een afzonderlijke reactienota opgenomen en voor zover nodig in de definitieve beheersverordening verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie.

Bij de mogelijk gemaakte ontwikkelingen gaat het vooral om perceelsgebonden ontwikkelingen. Deze vinden over het algemeen plaats op het moment dat een initiatiefnemer hiervoor geld beschikbaar heeft. Daarmee is in de meeste gevallen de financiële haalbaarheid van een ontwikkeling aangetoond.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. De vaststelling van een exploitatieplan is bij een beheersverordening niet nodig. De Wet ruimtelijke ordening geeft namelijk aan dat een exploitatieplan alleen van toepassing is bij een bestemmingsplan, een wijzigingsplan en een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 verordening

de beheersverordening Emslandermeer van de gemeente Vlagtwedde;

1.2 verordeningsgebied

het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0048.BV1301-vs01 met bijbehorende bestanden;

1.3 aan-huis-verbonden beroep

het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden. Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder aan huis gebonden beroep;

1.4 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het recreatiewoonverblijf;

1.5 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.6 appartement

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden, in een groter gebouw, niet zijnde zelfstandige woningen;

1.7 bebouwing

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

1.8 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting, of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie, dat in de recreatiewoonverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt;

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf of een aan-huis-verbonden beroep, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.10 bedrijfswoning

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

1.11 bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van de verordening of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. bestaande bouwhoogte: bouwhoogtematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.12 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of andere bouwwerken met een dak, niet zijnde een overkapping;

1.13 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;

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.17 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.18 erf

een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;

1.19 gebruiksmogelijkheden

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende functie te gebruiken;

1.20 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de huidige of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de functie het belangrijkste is;

1.21 landschappelijke waarden

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

1.22 logiesverstrekking:

tegen vergoeding logies verstrekken, waarbij de bed- and breakfaseenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf;

1.23 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale veld, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.24 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.25 normaal onderhoud

het onderhoud, dat gelet op de functie regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende functie behoren;

1.26 openbare ruimte

publieke buitenruimte die voor iedereen toegankelijk is;

1.27 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.28 paardrijdbak

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een andere ondergrond dan gras en al dan niet voorzien van een omheining;

1.29 permanente bewoning

de bewoning van een recreatiewoning als hoofdverblijf;

1.30 recreatiwoonverblijf

een gebouw in de vorm van een recreatiewoning of -bungalow, geen stacaravan zijnde, bestemd om door recreanten te worden bewoond;

1.31 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend en/of verblijfsrecreatie;

1.32 straat- en bebouwingsbeeld

de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;

1.33 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.34 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dat indien deze bestaat uit meerdere personen gebruik maakt van voor bewoning gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keuken, toilet en douche;

1.35 woonsituatie

de waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing. Bij de bepaling van de waarde wordt in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

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 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;

2.6 de afstand tot de zijdelingse grens van het bouwperceel

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens.

Overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de voor de plaatsing van gebouwen geldende regeling met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 GEBRUIKS- EN BOUWREGELS

Artikel 3 Gebruiksregels

3.1 Bestaand gebruik

- a. De binnen het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik;
- b. Onder bestaand gebruik wordt niet verstaan het gebruik van recreatiewoonverblijven ten behoeve van permanente bewoning, tenzij het betreft de percelen ter plaatse van besluitsubvlak 'permanente bewoning toegestaan', in welk geval permanente bewoning wel is toegestaan.
- c. Het recreatief gebruik van recreatiewoonverblijven dient plaats te vinden binnen de kaders van een bedrijfsmatige exploitatie.
- d. Onder bestaand gebruik voor wonen wordt tevens verstaan het gebruik van bedrijfswoningen, ter plaatse van het besluitsubvlak 'centrumvoorzieningen', en woonhuizen, ter plaatse van het besluitsubvlak 'wonen', in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroep;
 2. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 1, waarbij de volgende regels gelden:
 - de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 90 m² bedraagt;
 - parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - er mag geen detailhandel plaatsvinden, tenzij het detailhandel betreft bij een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
 3. mantelzorg;
 4. kamerverhuur, per bedrijfswoning of woonhuis maximaal 3 kamers mogen worden gebruikt voor logiesverstrekking;

3.2 Aanvullend gebruik

- a. Ter plaatse van bestaande agrarische gronden met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering mogen de gronden en bouwwerken ook worden gebruikt voor andere vormen van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.
- b. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'centrumvoorzieningen' mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik ook worden gebruikt voor andere centrumvoorzieningen, in de vorm van:
 1. een receptie/entree;
 2. een informatie-/kantoor en vergaderruimte, waaronder congresruimte;
 3. detailhandel;
 4. een restaurant en sanitaire ruimten;
 5. een overdekt zwembad;
 6. appartementen;
 7. parkeerterreinen.

- c. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'sportieve- en dagrecreatieve voorzieningen' mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik ook worden gebruikt voor:
1. een vijver;
 2. stranden;
 3. speel- en groenvoorzieningen;
 4. een ligweide;
 5. buitensportactiviteiten;
 6. schuilgelegenheden;
 7. seizoensgebonden horeca.

3.3 Openbare ruimte

- a. In aanvulling op het bepaalde in lid 3.1 is het toegestaan om de openbare ruimte te gebruiken voor wegen, fiets- en wandelpaden, groen, parkeervoorzieningen, taluds en oevers, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water(berging) ten behoeve van de waterhuishouding, geluidwerende voorzieningen, kruisingen met water, reclame-uitingen en kunstwerken.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de openbare ruimte niet zodanig worden gewijzigd dat er sprake is van een reconstructie van wegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 sub b in die zin dat tijdelijk, anders dan recreatief, verblijf wordt toegestaan, mits:
1. de omgevingsvergunning wordt verleend voor bepaalde tijd;
 2. de duur van het verblijf maximaal 6 maanden per kalenderjaar bedraagt, waarvan niet meer dan 2 maanden in de periode van april tot en met oktober vallen;
 3. de huisvesting plaatsvindt in bestaande bebouwing;
 4. de afwijkingsbevoegdheid voor maximaal 25% van de accommodaties kan worden toegepast;
 5. verhuur plaats vindt als onderdeel van de in lid 3.1 onder c bedoelde bedrijfsmatige exploitatie;
 6. het woon- en leefklimaat van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig wordt aangetast;
- b. lid 3.1 sub b in die zin dat permanente bewoning wordt toegestaan, mits:
1. het gaat om een woning die van voor 8 december 2004 in eigendom is van de aanvrager;
 2. permanente bewoning plaatsvindt door de aanvrager, zijn/haar partner. gezien en huisgenoten daaronder begrepen;
 3. de omgevingsvergunning wordt aangevraagd binnen 2 jaar na het in werking treden van deze beheersverordening;

4. de woning voldoet aan de regels van de bouwverordening van de gemeente Vlagtwedde en het Bouwbesluit 2012;
5. de noodzaak van permanente bewoning voortvloeit uit persoonlijke omstandigheden van de aanvrager en deze wordt aangetoond.

3.4.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.4.1 kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

3.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ter plaatse van het besluitsubvlak 'natuur' een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen of afgraven van gronden;
- b. het beplanten van gronden met bomen en andere opgaande houtige gewassen;
- c. het vellen en rooien van houtgewas;
- d. aanleggen van bovengrondse of ondergrondse leidingen, constructies, installaties of apparatuur.

3.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening.

3.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden, ter plaatse van het besluitsubvlak 'natuur'.

Artikel 4 Bouwregels

4.1 Bestaande bouwwerken

Binnen het verordeningengebied zijn aanwezige bestaande bouwwerken toegestaan en mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

4.2 Vergroting van bestaande en nieuwe bouwwerken

4.2.1 Woonhuizen inclusief bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande gebouwen ter plaatse van het besluitsubvlak 'wonen', gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van een bestaand woonhuis inclusief bijbehorende bouwwerken mag worden vergroot tot maximaal 250 m²;
- b. de goothoogte van een woonhuis is maximaal 4,50 meter;
- c. de dakhelling van een woonhuis is minimaal 30 graden;
- d. de dakhelling van een woonhuis is maximaal 60 graden;
- e. de bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 3,00 meter achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk is maximaal 3,50 meter;
- g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk is maximaal 60 graden.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande bedrijfswoningen ter plaatse van het besluitsubvlak 'centrumvoorzieningen', gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bedrijfswoning is maximaal 150 m²;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning is maximaal 4,50 meter;
- c. de dakhelling van een bedrijfswoning is minimaal 30 graden;
- d. de dakhelling van een bedrijfswoning is maximaal 60 graden.

4.2.3 Centrumvoorzieningen

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande gebouwen ter plaatse van het besluitsubvlak 'centrumvoorzieningen', gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag ter plaatse van centrumvoorzieningen worden vergroot tot maximaal 50% van het bouwperceel;
- b. de gezamenlijke bruto verkoopvloeroppervlakte voor detailhandel is maximaal 1.000 m²;
- c. de bouwhoogte van een gebouw is maximaal 10,00 meter;
- d. de bouwhoogte van een overdekt zwembad is maximaal 15,00 meter;
- e. de appartementen mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze een in bouwkundig opzicht integrerend onderdeel uitmaken van de centrumvoorzieningen, met een maximum aantal van 135 appartementen.

4.2.4 *Recreatiewoonverblijven met bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande gebouwen ter plaatse van het besluitsubvlak 'recreatiewoonverblijven', gelden de volgende regels:

- a. de recreatiewoonverblijven mogen vrijstaand en tot maximaal twee-aaneen worden gebouwd;
- b. per hectare mogen maximaal 40 recreatiewoonverblijven worden gebouwd;
- c. de onderlinge afstand tussen vrijstaande of blokken van twee-aan gebouwde recreatiewoonverblijven is minimaal 4,00 meter;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoonverblijf inclusief bijbehorende bouwwerken is maximaal 100 m²;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub d mag de oppervlakte worden vermeerderd met bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken is maximaal 4,00 meter;
 2. de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd tot maximaal 2,50 meter gerekend vanaf het oorspronkelijke recreatiewoonverblijf;
- f. de bouwhoogte van een recreatiewoonverblijf is maximaal 8,00 meter;
- g. de dakhelling van een recreatiewoonverblijf is minimaal 15 graden;
- h. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan een recreatiewoonverblijf worden gebouwd;
- i. in afwijking van het bepaalde in sub h. mogen vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarvoor de volgende regels gelden:
 1. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is maximaal 3,00 meter;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken is per perceel maximaal 15 m²;
- j. het bebouwingspercentage bedraagt per perceel maximaal 50%;
- k. ter plaatse van het besluitsubvlak 'bebouwingsvrije zone' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.5 *Manege*

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande gebouwen ter plaatse van het besluitsubvlak 'manege', geldt de volgende regel:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag ter plaatse van de manege worden vergroot tot maximaal 70% van de oppervlakte van het besluitsubvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen is maximaal 10,00 meter.

4.2.6 *Sportieve- en dagrecreatieve voorzieningen*

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande gebouwen ter plaatse van het besluitsubvlak 'sportieve- en dagrecreatieve voorzieningen', gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag ter plaatse van sportieve- en dagrecreatieve voorzieningen worden vergroot tot maximaal 5% van de oppervlakte van het besluitsubvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen is maximaal 4,00 meter.

4.2.7 Golfbaan

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande gebouwen, ten behoeve van beheer en exploitatie, ter plaatse van het besluitsubvlak 'golfbaan', gelden de volgende regels:

- a. per golfbaan mogen gebouwen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 200 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen is maximaal 4,00 meter.

4.2.8 Kwekerij

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande gebouwen ter plaatse van het besluitsubvlak 'kwekerij', gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag ter plaatse van een kwekerij worden vergroot tot maximaal 40% van het bouwperceel;
- b. de bouwhoogte van gebouwen is maximaal 10,00 meter;
- c. de dakhelling van een gebouw is minimaal 15 graden.

4.2.9 Natuur

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande gebouwen ter plaatse van het besluitsubvlak 'natuur', gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag ter plaatse van natuur worden vergroot tot maximaal 250 m²,
- b. de oppervlakte per gebouw is maximaal 50 m²,
- c. de bouwhoogte van gebouwen is maximaal 4,00 meter.

4.2.10 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel verlengde daarvan, mag een bouwhoogte van maximaal 2,00 m hebben;
- b. ter plaatse van agrarisch gebied mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1,00 meter;
- c. een reclamemast mag een bouwhoogte van maximaal 6,00 meter hebben.
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a. mogen erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de besluitsubvlakken 'golfbaan', 'sportieve en dagrecreatieve voorzieningen' een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben;
- e. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 8,00 meter hebben;
- f. in afwijking van sub d. mag een overig ander bouwwerk een bouwhoogte van maximaal 12,00 meter hebben ter plaatse van het besluitsubvlak 'centrumvoorzieningen'.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.4 in die zin dat percelen worden samengevoegd waarbij de maximale oppervlakte van recreatiwoonverblijven mag worden vergroot tot de oppervlakte van 100 m² maal het aantal samen te voegen percelen, mits het bebouwingspercentage van het nieuwe perceel maximaal 50% bedraagt.

4.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 4.3.1 kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**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 afwijkingsregels

6.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bestaande en de in de regels gegeven maten, afmetingen, aantallen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen, aantallen en percentages, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van reclamemasten 6,00 meter bedraagt;
- b. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken in de vorm van erf- en terreinafscheidingen in die zin dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in hoeksituaties grenzend aan openbaar gebied, mag worden vergroot tot maximaal 2,00 meter, mits:
 1. de erf- en terreinafscheiding minimaal voor 90% open (gaas of latwerk) wordt uitgevoerd dan wel volledig in (begroeid) gaas-, of latwerk;
- c. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte wordt vergroot tot maximaal 10,00 meter;
- d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte van uitkijktorens, aanduidingsborden en van zend-, ontvangen/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 25,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten maximaal 6,00 meter bedraagt;
- e. de eis dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte moet worden gerealiseerd indien op andere wijze in de nodige parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien.

6.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunningen zoals bedoeld in lid 6.1 kunnen slechts worden verleend indien:

- a. hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de milieusituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het gaat om incidentele gevallen waarbij de noodzaak voor het afwijken van de beheersverordening is aangetoond.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**Artikel 7 Overgangsrecht gebruik**

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

Artikel 8 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan of de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan of de verordening.

Artikel 9 **Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als:

Beheersverordening Emslandermeer
van de gemeente Vlagtwedde.

Behorend bij het besluit van 5 maart 2014.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen

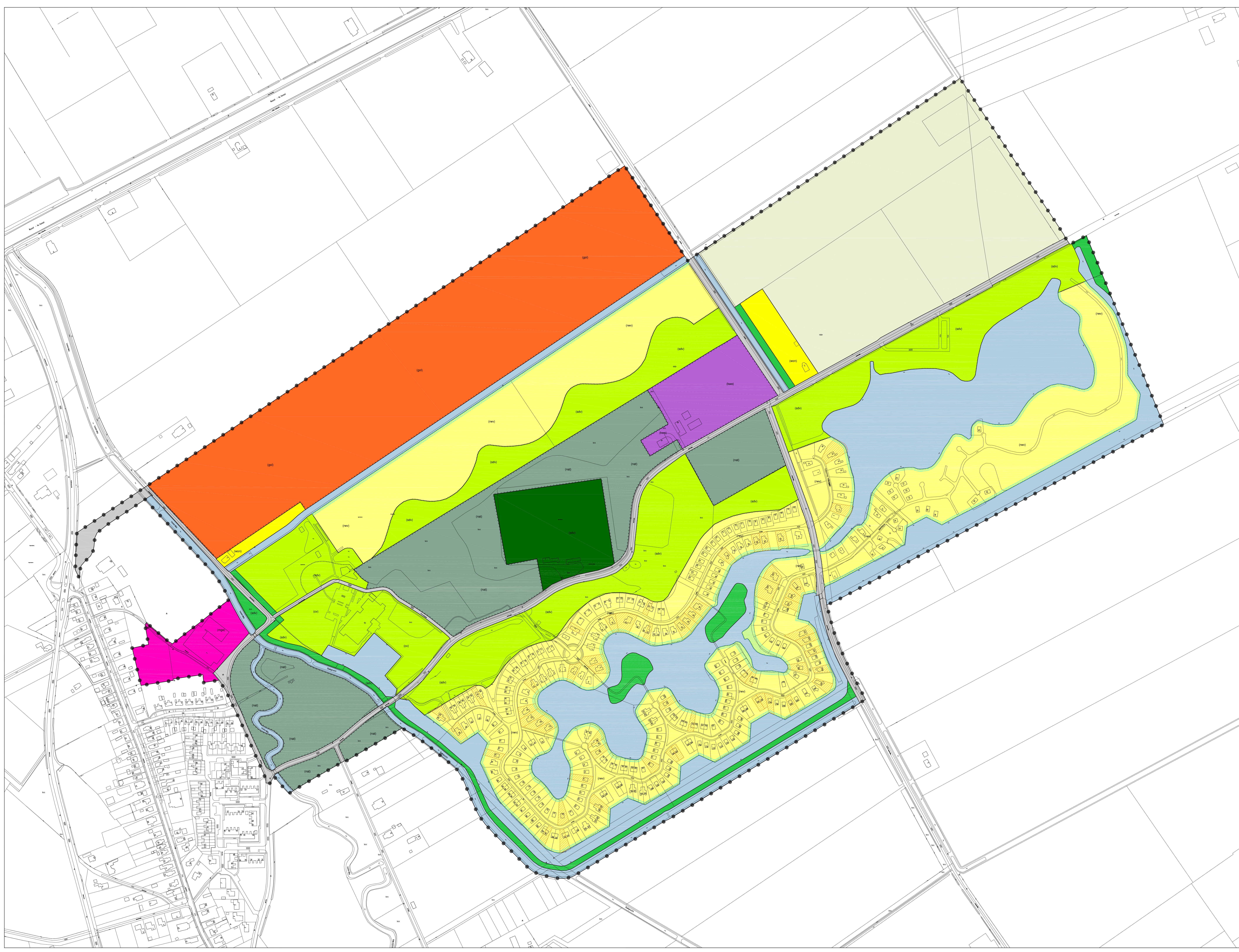
- a. Uitoefening van (para)medische beroepen, waaronder:
 - 1. Individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, verloskundige, homeopaat, therapeut, orthodontist acupuncturist enzovoort
 - 2. individuele praktijk dierenarts.
 - b. Kledingmakerij
 - 1. (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;
 - 2. woningstofferderij.
 - c. Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend.
 - d. Reparatiebedrijfjes, waaronder:
 - 1. Schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud- en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten;
- In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven en las- en montagebedrijven uitgezonderd.
- e. Kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, waaronder:
 - 1. timmerman, metselaars, stukadoor, klussenbedrijf, loodgieter, elektricien, schilder, naaister, hoedenmakerij, pottenbakkerij, instrumentenmakerij, kaarsenmaker, lijstenmakerij, zadelmakerij.
 - f. Advies- en ontwerpbureaus, zoals:
 - 1. Reclame ontwerp, grafisch ontwerp en architect.
 - g. (Zakelijke) dienstverlening, waaronder:
 - 1. notaris, advocaat, accountant, juridisch adviseur, assurantie-/verzekeringsbemiddeling, exploitatie en handel in onroerende zaken, tolk, catering service, bezorgservice en koeriersdiensten, ICT-bedrijven, e-commerce, web designer, computerservice.
 - h. Overige dienstverlening, zoals:
 - 1. kappersbedrijf, schoonheidssalon, tattooshop, kinderdagopvang, fotostudio, nagelstudio, hondentrimsalon, zorg- en dagbesteding, persoonlijke verzorging.
- In ieder geval zijn geen sex- en prostitutiebedrijven toegestaan.
- i. Onderwijs
 - 1. Autorijschool;
 - 2. onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.
 - j. Voorzieningen ten behoeve van kunst en kunstnijverheid, zoals:
 - 1. Galerie/expositieruimte, ruimte voor toegepaste kunst, beeldende kunst, atelier, beeldentuinen.
 - k. Voorzieningen ten behoeve van dag , zoals:
 - 1. Theetuin/theeschenkerij

Voor de toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid is mede het volgende toegestaan:

- ruimte voor workshops en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten met het daarbij behorende ondergeschikte verstrekking van dranken en kleine versnaperingen, mits hiervoor geen aparte horecaruimtes worden ingericht;
- opslag en stalling van goederen en producten, waaronder caravans, in gebouwen, opslag van gevaarlijke stoffen is uitgesloten.

De vormen van bedrijvigheid zijn slechts toegestaan zonder toonbankfunctie.

Deze lijst is niet limitatief. Voor alle categorieën, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps/bedrijfsmatige activiteit, geldt dat, de activiteit met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bijgebouw bestemd voor wonen doeleinden.



- Besluitgebied**
 Beheersverordening Emslandermeer
- Besluitvlak**
 Bestaand
- Besluitsubvlakken**
- bebouwingvrije zone
 - (cv) centrumvoorzieningen
 - (gb) golfbaan
 - (kw) kwekerij
 - (mg) manège
 - (nat) natuur
 - permanente bewoning toegestaan
 - (rw) recreatiewonverblijven
 - (sd) sportieve- en dagrecreatieve voorzieningen
 - (wo) wonen

- VERKLARING**
- ondergrond ontleend aan de GBKN Juni 2013
- Agrarisch gebied
 - Golfbaan
 - Groen
 - Kwekerij
 - Manège
 - Natuur
 - Recreatie
 - Recreatiewoning
 - Sport
 - Verkeer
 - Water
 - Wonen

status	datum	tervisielegging	grt
waarschied	05-03-14		PVD
ontwerp	10-07-13		PVD
voorstudie			
concept	27-06-13		PVD

GEMEENTE VLAGTWEDDE
 BEHEERSVERORDENING RECREATIE TERREIN
 EMSLANDERMEER

opdr: 13.70.01.04.11.13 C/N: NL.IMRO.0348.BV1301-wd1
 formaat: 870 x 1300 mm schaal: 1:2000 kaart: 1:1

Bezoekadres: Staniã Station, Ringersweg 98,
 9002 EJ Oerkerk
 Postadres: Postbus 81, 9002 ZJ Oerkerk
 tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
 e-mail: oerkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

