

Bestemmingsplan

Zwiggelterstraat 5 te Westerbork

Gemeente Midden-Drenthe

Bestemmingsplan

Zwiggelterstraat 5 te Westerbork

Gemeente Midden-Drenthe

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

oktober 2016

Projectgegevens:

TOE02-0253465-01A

REG02-0253465-01A

TEK02-0253465-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1731.Zwiggelterstr5WB-VST1

Datum

25-10-2016

Opsteller(s)

HW, MV, CH, MB

Projectleider

C.Stolzenbach

Vrijgave

MB

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

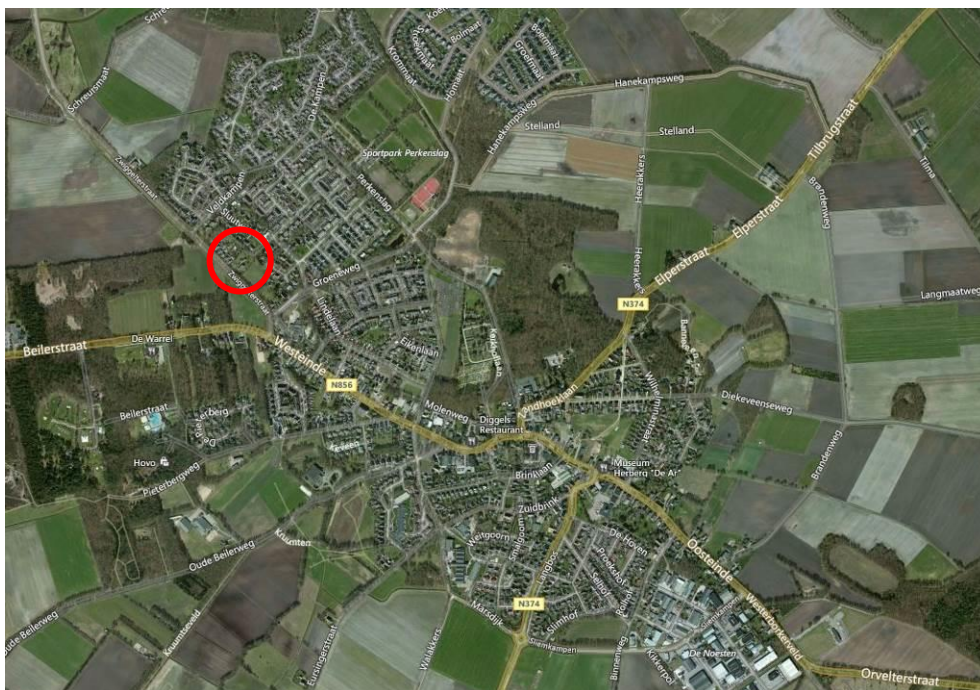
Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Het initiatief	3
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	5
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Omgevingsaspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Externe veiligheid	14
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Bedrijvigheid	15
4.6	Water	15
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.8	Natuur	18
5	Juridische planopzet	21
5.1	Plansystematiek	21
5.2	Opzet van de regels	21
5.3	De bestemmingen	22
6	Economische uitvoerbaarheid	23
7	Procedures	25

Bijlagen:

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Zwiggelterstraat nr. 5 te Westerbork, Sigma Bouw & Milieu, 22 oktober 2015
- Bijlage 2 Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwiggelterstraat 5 te Westerbork



Ligging en begrenzing plangebied (Bing Maps 2015)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De heer P. Diphooorn, eigenaar en wonende op het perceel Zwiggelterstraat 5 in Westerbork, heeft het voornemen om een woning te realiseren op het perceel Zwiggelterstraat 5. Op het perceel is reeds een woning aanwezig. De realisering van een tweede woning op het perceel past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Westerbork'.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling ten behoeve van de realisatie van een woning op het perceel Zwiggelterstraat 5 in Westerbork. Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij het geldende bestemmingsplan 'Westerbork'.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Westerbork aan de Zwiggelterstraat die Westerbork met Zwiggelte verbind. Het perceel ligt aan de noordzijde van de Zwiggelterstraat. De Zwiggelterstraat vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door het perceel Zwiggelterstraat 7. Aan de oostzijde bevindt zich een weiland met een woonbestemming en aan de noordzijde grenst het plangebied aan een groenstrook achter de woningen aan de Sluutwal.

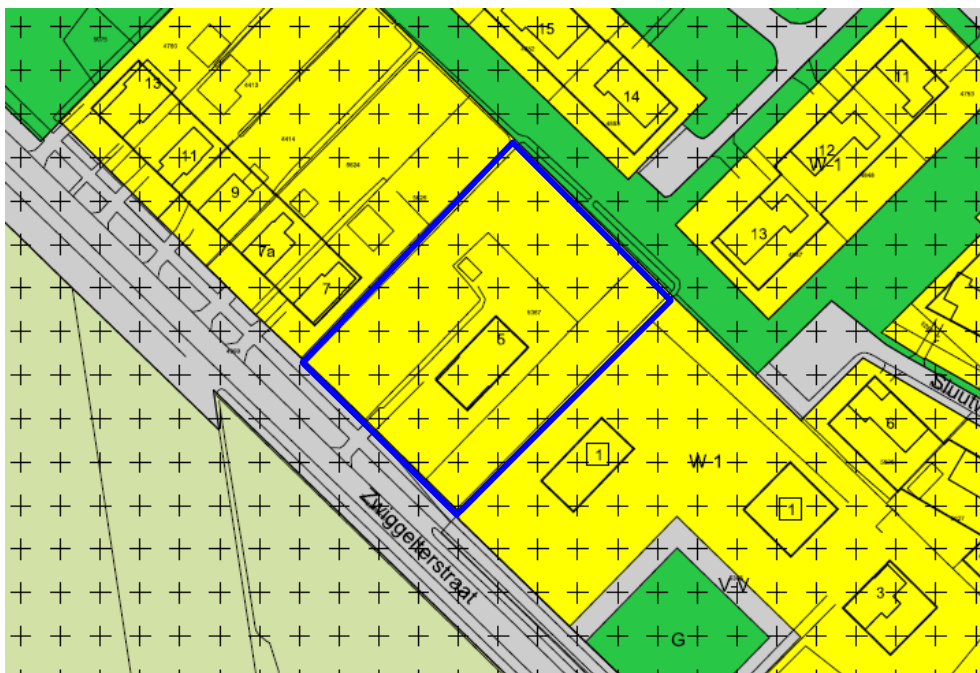
De ligging en begrenzing van het plangebied zijn op nevenstaande afbeeldingen weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Westerbork' dat 28 maart 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied is bestemd als 'Wonen - 1'. Ter plaatse van de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan, waarbij hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw bouwvlak om de gewenste woning mogelijk te maken.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Zwiggelterstraat 5 te Westerbork' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse omgevingsaspecten beschreven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Westerbork' met in blauw het plangebied

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen worden toegelicht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Westerbork, aan de Zwiggelterstraat die Westerbork met Zwiggelte verbindt. Aan de noordwestzijde van het perceel bevindt zich een rij met vrijstaande woningen en aan de zuidoostzijde bevindt zich een weiland. Het gebied tegenover het perceel, aan de zuidzijde van de Zwiggelterstraat, bestaat uit velden en bossen. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een groenstrook met een kleine sloot.

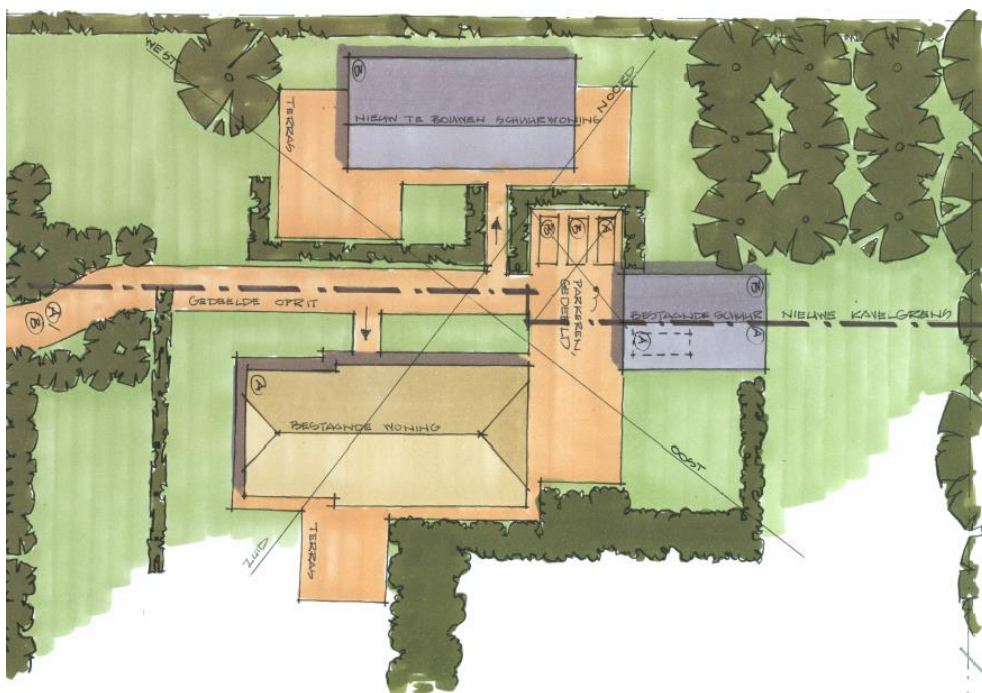
Op het perceel zelf is een woning aanwezig. De woning is een voormalige boerderij en heeft een zadeldak met wolfseinden. Het noordwestelijke deel van het perceel bestaat uit een weiland.



Bestaande situatie

2.2 Het initiatief

Het initiatief bestaat uit de realisatie van een woning ten noordwesten van de bestaande woning op het perceel Zwiggelterstraat 5 in Westerbork. De woning betreft een zogenaamde schuurwoning en bestaat uit één bouwlaag met een kap. Aan de rechterzijde is de goothoogte hoger dan aan de linkerzijde. De woning wordt op dezelfde wijze ontsloten als de bestaande woning op het perceel. Op het perceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



Nieuwe situatie (Bouwkundig Tekembureau van der Meulen, 17 september 2015)



Voor- en achtergevel nieuwe situatie (boven) en rechter- en linkergevel (onder)
(Bouwkundig Tekembureau van der Meulen juni 2015)

2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

Om de realisatie van de woning mogelijk te maken is de bestemming 'Wonen - 1' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en voorzien van een tweede bouwvlak. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' mag maximaal één bouwlaag met een kap worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is een vrijstaande woning toegestaan met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' zijn tevens tuinen, erven en terreinen toegestaan en ondergeschikt aan de woonfunctie zijn groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn regels opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan 'Westerbork'. In de regels is met betrekking tot parkeren een regeling opgenomen dat op eigen erf dient te worden geparkeerd.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Duurzame Verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Relevantie voor het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisering van één woning mogelijk. De realisering van één woning wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het rijksbeleid levert geen belemmeringen voor voorliggend bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. In de omgevingsvisie zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De provinciale missie is geformuleerd als 'het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. Nieuwe inzichten en ontwikkelingen in Drenthe hebben geleid tot een beperkte aanpassing van de Omgevingsvisie Drenthe 2010. De geactualiseerde Omgevingsvisie is op 20 augustus 2014 in werking getreden. In de geactualiseerde versie wordt dieper ingegaan op de kernkwaliteiten van de provincie.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. In de visie worden zes verschillende kernkwaliteiten genoemd die de ruimtelijke kwaliteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Zorgvuldig ruimtegebruik en milieu en leefomgevingskwaliteit vormen de andere aspecten van ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden zijn vastgesteld.

Relevantie voor het plangebied

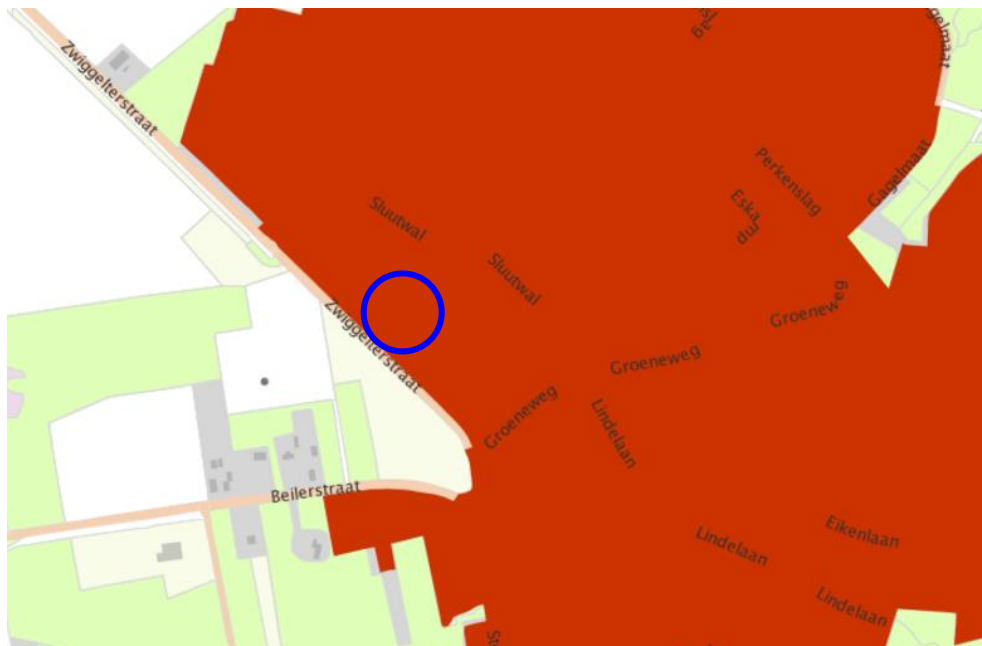
Het plangebied valt binnen het landschapstype 'esdorpenlandschap'. Dit agrarisch cultuurlandschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het plangebied valt ook binnen een gebied dat is aangewezen als aardkundig waardevol. Er geldt een generiek beschermingsniveau, wat betekent dat de lokale aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaart moeten blijven. Er geldt ook een generiek beschermingsniveau voor archeologie. Wat betreft cultuurhistorie geldt ter plaatse van het plangebied dat de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst gewaarborgd moet worden (respecteren).

Het plan is passend binnen de beleidsuitgangspunten van de provincie. De kernkwaliteiten en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving worden gerespecteerd, doordat het landschap, de aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast en aansluiting wordt gezocht bij de identiteit van de omgeving. Er is sprake van inbreiding c.q. verdichting, dus zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2014

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) is een belangrijk instrument om het omgevingsbeleid, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe, uit te voeren. Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Drenthe vastgesteld, deze is op 15 oktober 2015 in werking getreden. Drenthe wil zijn visie realiseren op een manier die recht doet aan de provinciale sturingsfilosofie. Hierin gaat de provincie uit van gelijkwaardigheid en samenwerking met haar partners 'in het veld'. Dit betekent tevens dat de provincie terughoudend omgaat met het neerleggen van provinciale ruimtelijke belangen in een verordening.

Met betrekking tot woningbouw is in de verordening vastgelegd dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied alleen kan voorzien in nieuwe woningbouw indien deze woningbouw past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de regionale woonvisie en als in het desbetreffende ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat deze regionale woonvisie voldoende actueel is.



Uitsnede kaart Bestaand Stedelijk Gebied Omgevingsverordening met in blauw het plangebied

Relevantie voor het plangebied

Zoals op bovenstaande afbeelding is weergegeven valt het plangebied binnen het gebied dat is aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied'. In de verordening zijn binnen het bestaand stedelijk gebied geen beperkingen gesteld met betrekking tot woningbouw. Daarnaast is het plangebied aangewezen als een gebied waar de kwaliteit van het grondwater wordt beschermd met het oog op de drinkwatervoorziening. Het plan heeft geen negatieve invloed op de kwaliteit van het grondwater. Het plan past binnen de regels van de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijke structuurvisie 'Platteland leeft!'

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!" vastgesteld. De Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 is een integraal ruimtelijk plan voor de gehele gemeente Midden-Drenthe. De structuurvisie Midden-Drenthe 2030 geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op de gebieden wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, mobiliteit, natuur, water en landbouw tot 2030. Midden-Drenthe wil zich profileren als levendige plattelandsgemeente. In de visie wordt beschreven hoe de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente deze ambitie ondersteunt.

Met betrekking tot wonen wordt gesteld dat wonen in Midden-Drenthe doe je met de voordeur in het dorp en de achterdeur aan het landschap. De belangrijkste plek in het dorp is de overdekte ontmoetingsplek, waar de bewoners van de kern samenkomen en gezamenlijke activiteiten ontplooiën. Een belangrijke kwaliteit van Midden-Drenthe is de grote variatie tussen de aanwezige dorpen en buurten. Per dorp wordt dan ook gekeken hoe een kwaliteitsslag gemaakt kan worden. Vraag naar woningen is er met name naar eenpersoonshuishoudens en gezinswoningen voor 'lager' opgeleiden en woningen voor terugkerende jonge gezinnen, waarvan de ouders tijdens studie vertrokken zijn. Er wordt prioriteit gegeven aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. In Westerbork betekent dit dat wordt ingezet op inbreiding.

Relevantie voor het plangebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een woning op een inbreidingslocatie en draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving. Het plan past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Structuurvisie Westerbork

Voor de kern Westerbork is een structuurvisie opgesteld (maart 2009). In de structuurvisie zijn keuzes gemaakt over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn. De structuurvisie is een richtinggevend document tot 2020, waarin duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente voor Westerbork voor ogen heeft.

Er is specifiek een visie gegeven op de dorpsranden van Westerbork, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. De kwaliteit van dorp in het landschap moet worden gecoördineerd. De Zwiggelterstraat als laan met een bomenrij aan weerszijden van de weg maakt onderdeel uit van de landschappelijke structuur aan de rand van Westerbork. Er wordt ingezet op inbreiding in plaats van uitbreiding, omdat dit het beste past bij de omvang en het karakter van het dorp.

Relevantie voor het plangebied.

De beoogde ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie tussen de bestaande woningen aan de Zwiggelterstraat. De nieuwe woning wordt ontsloten op de Zwiggelterstraat via de huidige ontsluiting van de bestaande woning op het perceel.

Het plan heeft geen invloed op de karakteristieke bomenrij aan de Zwiggelterstraat. Het plan past binnen de structuurvisie voor Westerbork.

3.3.3 Woonplan Midden-Drenthe 2012-2020

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe het Visiedocument Wonen vastgesteld. Het Visiedocument Wonen is een visie op hoofdlijnen die een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat. Deze beleidsdoelen zijn uitgewerkt in het Woonplan voor de periode 2012 tot 2020.

De visie voor Midden-Drenthe is dat het in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente is. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. De mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe. Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.

In het Woonplan is per kern een woonprogramma opgenomen. De woningbehoefte in Westerbork bedraagt volgens het woonplan voor de periode 2010-2020 ongeveer 100-140 woningen. Er zijn voldoende potentiële locaties beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte tot 2020.

Relevantie voor het plangebied

De te realiseren woning op het perceel Zwiggelterstraat 5 past binnen de woningbehoefte voor de kern Westerbork.

3.3.4 Welstandsnota Midden-Drenthe

Met de welstandsnota (vastgesteld op 7 juli 2011) is een deel van het gemeentelijk beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zich zelf, maar ook in relatie tot de gebouwen er om heen en de openbare ruimte (de straat, het groen e.d.). Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn 'houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving'. Daarmee wordt de sociale en ruimtelijke component in de gemeente verbonden. Midden-Drenthe is een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. De wens is dit te houden en zo mogelijk uit te bouwen. Naoberschap betekent ook dat inwoners bij bouwplannen rekening houden met de bouwwerken van de burens/omgeving.

Daarnaast kan de welstandsnota er aan meehelpen dat de gemeente een mooie gemeente is. Wel wordt gerealiseerd dat 'mooi' subjectief, persoonlijk is. Toch is er de overtuiging dat met deze welstandsnota wordt bijgedragen aan wat iedereen mooi vindt. De gemeentelijke wens en overtuiging is dat met deze nota op een eigentijdse manier Midden-Drenthe nog mooier kan worden gemaakt.

Relevantie voor het plangebied

Het ontwerp voor de nieuwe woning is afgestemd op de omgeving. Het plan is reeds door de welstandscommissie behandeld en goedgekeurd.

4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Sigma Bouw & Milieu heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem.¹ Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen ten opzichte van de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

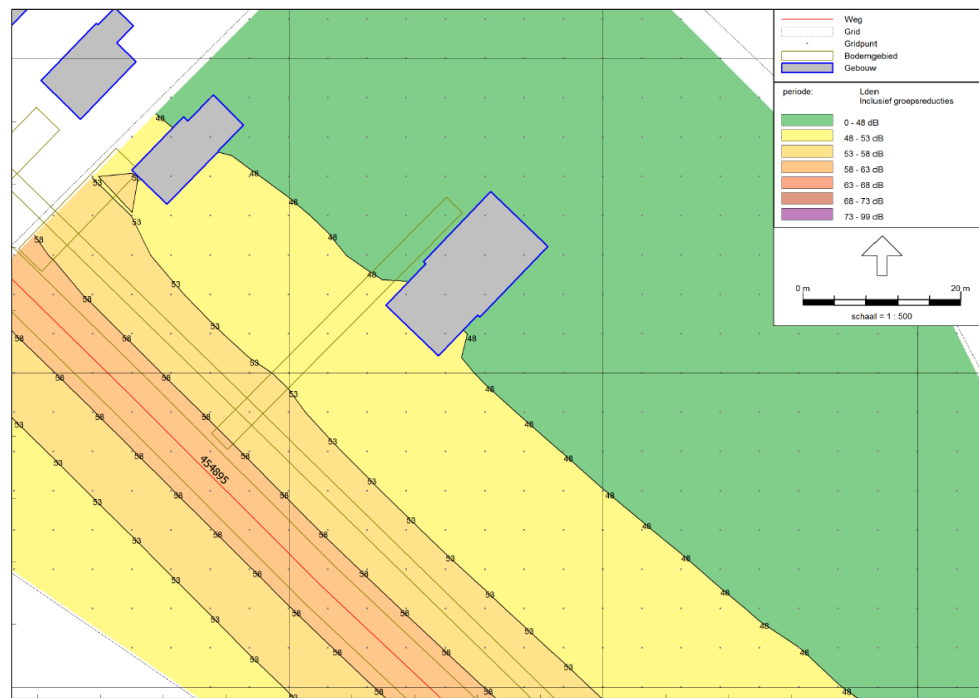
Er wordt geconcludeerd dat op basis van de chemische onderzoeksresultaten er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien de beoogde nieuwbouw van de woning zijn. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing (zoals scholen) mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. De gemeente beschikt over een geluidniveaukaart waarop de geluidniveau vanwege wegverkeer in de gemeente zijn weergegeven. De locatie van de nieuwe woning ligt geheel binnen de 48 dB contour. Er wordt derhalve voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Akoestiek vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

1 Sigma Bouw & Milieu, Verkennend bodemonderzoek Zwiggelterstraat nr. 5 te Westerbork, 15-M&439, 22 oktober 2015



Uitsnede Geluidniveaukaart gemeente Midden-Drenthe

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

In het plangebied worden geen (nieuwe) risicovolle bedrijven mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingplan.

4.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.

- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

In het plangebied wordt één woning mogelijk gemaakt. Het aantal nieuwe woningen blijft derhalve ruimschoots onder de drempel van 1.500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

Conclusie

De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.5 Bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen hinderlijke bedrijfsactiviteiten mogelijk.

Conclusie

Bedrijvigheid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingplan.

4.6 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan realiseren woning aan de Zwiggelterstraat 5 te Westerbork.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie.

In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer (a) niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel of (b) er wordt niet afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel, is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem het uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Oppervlaktewater

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk. Achter de woning ligt een schouwslot. Voor werken aan of in de sloot dient een keurvergunning te worden aangevraagd.

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen, adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks worden geloosd. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt of anderszins vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien grondwater onttrokken gaat worden tijdens de aanleg en het gewenst is om te lozen in oppervlaktewater, dan gelden er specifieke regels. Hierover kan contact worden opgenomen op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

Watertoetsproces

Het Waterschap Reest en Wieden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Het Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

Conclusie

De bestemming en de grootte van het plan hebben een zeer beperkte invloed op de waterhuishouding. Het aspect water levert geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007 is de zorg voor de archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. De gemeente Midden-Drenthe heeft een archeologische verwachting- en beleidskaart. Deze zijn vertaald in dubbelbestemmingen. In het vigerende bestemmingsplan 'Westerbork' is voor het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming moet bij een bodemverstoring groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld een archeologisch rapport te worden overgelegd. De bodemverstoring vanwege de beoogde ontwikkeling is kleiner dan 1.000 m². Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig. De dubbelbestemming is ter bescherming van de archeologische waarden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

4.7.2 Cultuurhistorie

De Zwiggelterstraat is van oudsher de verbinding tussen Westerbork en Zwiggelte. Zie hiervoor de afbeelding op de volgende bladzijde van Westerbork omstreeks 1850. In of nabij het plangebied zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een beschermende regeling voor mogelijke archeologische waarden in het plangebied. Het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de Zwiggelterstraat. De aspecten archeologie en cultuurhistorie leveren geen belemmeringen voor voorliggend bestemmingsplan.



Westerbork omstreeks 1850 (topotijdreis)

4.8 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied is geen NNN-gebied (voorheen EHS) aanwezig. Er is van directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake. Ook heeft de planontwikkeling geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland buiten het plangebied. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan.

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Op basis van de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn effecten op dit gebied uit te sluiten. Vervolgstappen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals het opstellen van een voortoets, zijn dan ook niet noodzakelijk.

4.8.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Voor bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen of oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd. Het gedeelte van het perceel Zwiggelterstraat 5 waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd bestaat uit een weide en wordt begraasd. Er is geen sprake van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden of op beschermde flora en fauna.

5 Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan ‘Zwiggelterstraat 5 te Westerbork’ heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012(SVBP 2012). Voor de planregels is aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan ‘Westerbork’.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn (hoofd)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel: dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.

- Algemene afwijkingsregels: in dit artikel zijn regels opgenomen voor algemene afwijkingsmogelijkheden.
- Overige regels: in dit artikel zijn seksinrichtingen uitgesloten, er zijn nadere eisen opgenomen en er is een regeling met betrekking tot parkeren opgenomen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

Wonen – 1

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter de naar de weg gekeerde gevelrooilijnen te worden gebouwd. In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de regeling voor bijgebouwen uit het bestemmingsplan 'Westerbork'.

Onder wonen is de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mede begrepen. Dit zijn beroepen die door de bewoner van een woning worden uitgeoefend. De woning moet wel in overwegende mate haar woonfunctie behouden en een ruimtelijke uitstraling of uitwerking hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Voor het aan huis verbonden beroep mag ten hoogste 30% van het vloeroppervlak van de woning worden gebruikt tot ten hoogste 45 m². Eventueel kan met een omgevingsvergunning meer ruimte worden gegeven voor bedrijvigheid bij de woning en voor het toestaan van een bed en breakfast. In de regels zijn hiervoor afwegingscriteria opgenomen.

Om de landschappelijk waardevolle groenvoorzieningen aan de voorzijde van de woningen zoveel mogelijk te handhaven, is voor de gronden aan de voorzijde van woningen voor het aanleggen van verhardingen een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Bescherming van de archeologische waarden is geregeld doordat het bevoegd gezag (op basis van archeologisch onderzoek) voorwaarden kan verbinden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is voor een aantal grondverstorende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd. De dubbelbestemming heeft een ondergrens van 1.000 m² en een diepte van 30 cm. Indien de oppervlakte van de grondverstoring onder deze oppervlakte blijft, is geen archeologisch onderzoek nodig.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Zwiggelterstraat 5 te Westerbork' maakt een bouwplan mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld als verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

7 Procedures

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Zwiggelterstraat 5 te Westerbork' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de betrokken instanties. Waterschap Reest en Wieden heeft in het kader van de watertoets op 11 november 2015 een positief wateradvies gegeven en heeft een waterparagraaf aangeleverd, die in deze toelichting is opgenomen. De provincie Drenthe heeft per brief d.d. 19 februari 2016 gereageerd op het concept ontwerpbestemmingsplan en heeft aangegeven dat in het bestemmingsplan geen sprake is van een provinciaal belang.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 augustus 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode had eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwiggelterstraat 5 te Westerbork', die als bijlage is opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Wonen - 1	9
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 7	Overige regels	17
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 8	Overgangsrecht	19
Artikel 9	Slotregel	20

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a het plan:**
het bestemmingsplan Zwiggelterstraat 5 te Westerbork van de gemeente Midden-Drenthe met indentificatienummer NL.IMRO.1731.Zwiggelterstr5WB-VST1;
- b bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;
- c aan- of uitbouw:**
een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw;
- d 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;
- e aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:**
het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteiten in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;
- g aan huis verbonden beroep:**
het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;
- h achtererf:**
gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;
- i bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

j bed and breakfast(eenheid):

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor recreatief nachtverblijf en ontbijt;

k bestaand:**1 bestaand gebruik:**

Het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, met uitzondering van gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan;

2 bestaand bouwwerk:

Een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

l bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

m bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

n bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand, dan wel aangebouwd;

o bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

p bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

q bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

r bouwperceel:

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

s bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

t bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

u bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

v detailhandel:

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

w gebouw:

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

x hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht qua massa en vorm, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

y mantelzorg:

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

z overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met niet meer dan één wand is uitgevoerd;

aa peil:

- 1 bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
- 2 bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
- 3 bij ligging anders dan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
- 4 bij aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij of aan een bestaande woning de bestaande peilmaat van de woning;

ab seksinrichting:

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

ac voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, indien een woning met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

ad voorgevelrooilijn:

de voorgevelrooilijn is:

- 1 langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing;

- de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- 2 langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
- bij een wegbreedte van ten minste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte tussen de 10 m en 15 m, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;

ae vrijstaand gebouw:

een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

af 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:

a de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b de goothoogte van een bouwwerk:

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

c de inhoud van een bouwwerk:

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

d de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

e de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

f de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;

g oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

h de diepte van een gebouw:

tussen de buitenkanten van tegenover elkaar gelegen voor- en achtergevel van hetzelfde gebouw, op dat punt waar de gevels het verst van elkaar staan.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

- 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
 - 2 erkers die voldoen aan de bouwregels;
 - 3 overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,50 m;
 - 4 balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;
- buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- met daaraan ondergeschikt:
- b groenvoorzieningen;
- c infrastructurele voorzieningen;
- d openbare nutsvoorzieningen;
- e waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- f tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

- a Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
 - 1 de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2 het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, dan wel niet meer dan het ter plaatse aangeduide maximum aantal;
 - 3 een hoofdgebouw zal vrijstaand, dan wel tot maximaal het bestaande aantal aaneen worden gebouwd;
 - 4 de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
 - 5 de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
 - 6 de dakhelling zal niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder is;
 - 7 de goothoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 4 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
 - 8 de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 9 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
- b Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1 de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 110% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
 - a de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf maximaal 50% van het achtererf mag bedragen;
 - b onverminderd het bepaalde onder a de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;

- c onverminderd het bepaalde onder a en b de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 85 m² mag bedragen;
 - 2 indien de oppervlakte van het hoofdgebouw kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
 - 3 de breedte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw mag maximaal de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 7,5 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping maximaal 3,5 m bedragen;
 - 4 de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 - 5 de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3,3 m mag bedragen;
 - 6 de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - 7 de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 3 m bedragen;
 - 8 de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;
 - 9 een erker mag de bouwgrens/bouwvlak/voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelsgrens minimaal 3,5 m bedraagt;
 - 10 de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker wordt geplaatst, bedragen;
 - 11 de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
 - 12 de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 m bedragen;
 - 13 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
 - 14 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel en bij hoekwoningen bovendien op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het naastliggende perceel;
 - 15 bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen zodanig te worden geplaatst dat aan één zijde een vrije strook overblijft met een breedte van minimaal 2,7 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelgrens.
- c Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
- 1 op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;

- 2 de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- 3 de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b de goot- en bouwhoogte, in die zin dat wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing;
- c de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a lid 3.2, sub a, onder 5:
en worden toegestaan dat de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind, met dien verstande dat voornoemde afstand niet minder mag bedragen dan 2,5 m;
- b lid 3.2, sub a, onder 7 en 8:
ten behoeve van het afwijken van de gegeven goot- en bouwhoogten tot niet meer dan 10% van die hoogten;
- c lid 3.2, sub b, onder 2:
met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 70 m² mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft;
- d lid 3.2, sub b, onder 4, 5, 6, 7, en 8:
met dien verstande dat bij uitbreiding van een bestaande aan- of uitbouw, een bestaand bijgebouw of een bestaande overkapping de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan de goot- en bouwhoogte van het bestaande.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep;
- b het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;

- 2 aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 - 3 maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
 - 4 degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 - 5 de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - 6 behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 - 7 het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- c het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting;
- d het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning, anders dan overeenkomstig de bestaande situatie;
- e het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a lid 3.5, sub a:
- en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- 1 de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 - 2 de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 - 3 maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 - 4 degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 - 5 de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - 6 het gebruik levert geen ernstige hinder voor het woonmilieu op, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 - 7 van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 - 8 de bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven.

- 9 behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 - 10 het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- b artikel 3.5, sub a:
- en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van een bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- 1 de bed and breakfast mag alleen plaatsvinden op een perceel waar ook een woning aanwezig is.
 - 2 de bed and breakfast moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree;
 - 3 in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld, moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
 - 4 het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
 - 5 de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
 - 6 er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
 - 7 er mogen maximaal zes personen tegelijkertijd in de bed and breakfast verblijven;
 - 8 er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 - 9 het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
 - 10 er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
 - 11 de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 - 12 er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- 1 het aanleggen van verharding voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen, met uitzondering van een oprit voor motorvoertuigen met een breedte van ten hoogste 4 m.
 - 2 het kappen van monumentale bomen;
- b De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:
- 1 reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2 het normale onderhoud of de vervanging van bestaande verhardingen betreffen;

3 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (aanleg)vergunning.

- c De onder a bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.
- d De onder a, sub 2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b kunnen aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a lid 4.2, onder a:
voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. De woorden 'het rapport als bedoeld onder a' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - 1 het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm;

- 2 het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
- 3 het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
- 4 het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte;

met dien verstande dat de omgevingsvergunning ook verplicht is voor:

- 5 gebieden met een kleinere oppervlaktemaat dan 500 m² en ondieper dan 30 cm die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m uit de bestemming 'Waarde - Archeologie 1',
- b De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
- 1 die plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 - 2 die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 3 die het normale onderhoud betreffen;
 - 4 die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (aanleg)vergunning;
 - 5 die op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en er een deskundigenadvies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijkingen

Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat een hoofdgebouw buiten het bouwvlak mag worden gebouwd tot ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- b het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 - 2 de hoogte van de gebouwtjes niet meer bedraagt dan 3 m.

6.2 Voorwaarden

De onder 6.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- b de verkeersveiligheid;
- c het bebouwingsbeeld.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden en bouwwerken als seksinrichting.

7.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de milieusituatie;
- de landschappelijke waarden;
- de natuurlijke waarden;
- de geomorfologische waarden;
- de cultuurhistorische waarden;

- de archeologische waarden;
- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, onder andere ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing.

7.3 Parkeernorm

Als uitgangspunt geldt dat in alle bestemmingen op eigen erf dient te worden geparkeerd. Hiervan kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken indien in het geval van nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van deze ontwikkeling op een goede wijze kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

8.2 Overgangsrecht gebruik

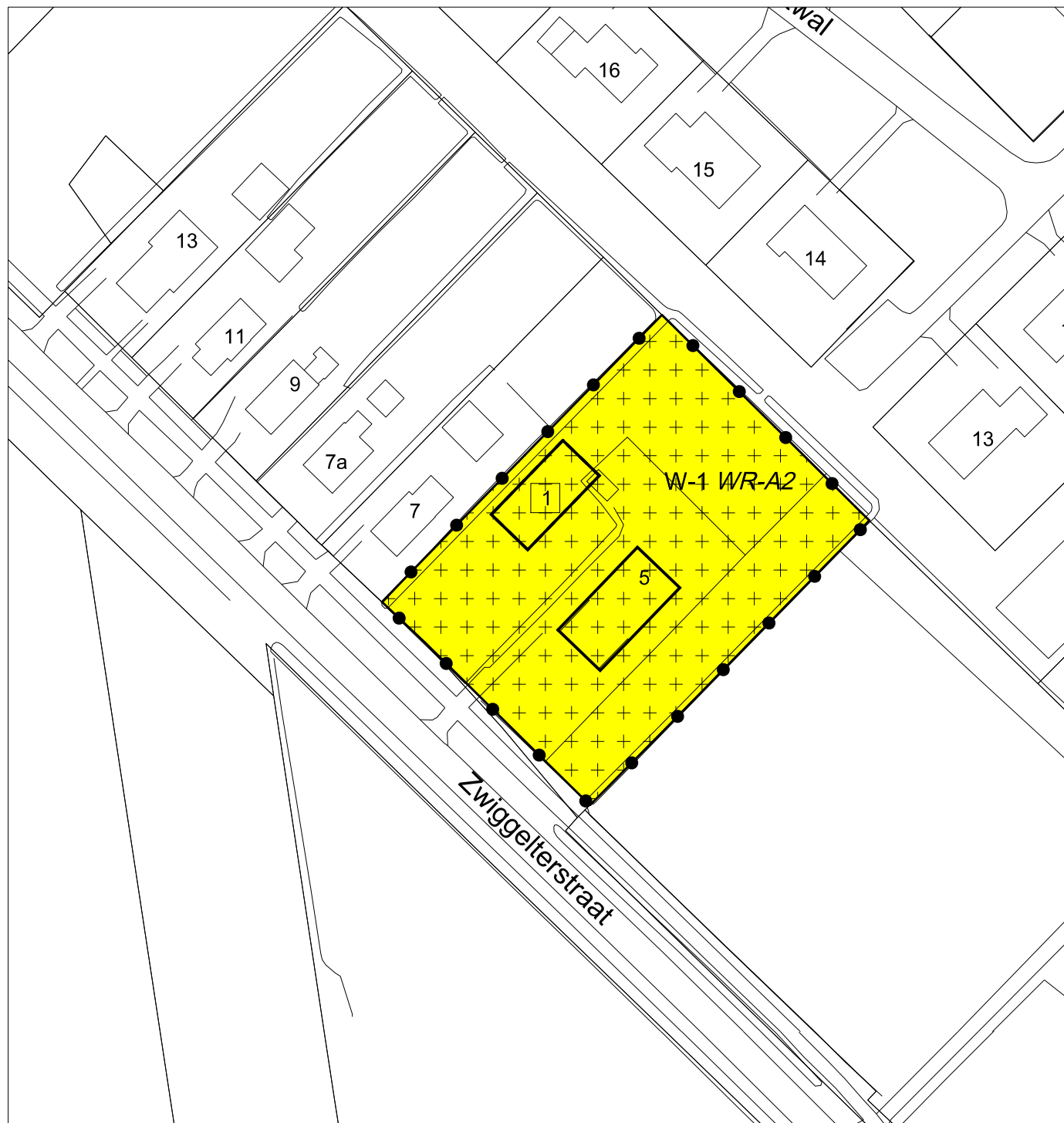
- 1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander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

Artikel 9 Slotregel

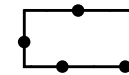
Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zwiggelterstraat 5 te Westerbork'.

oktober 2016

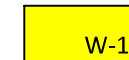


Plangebied



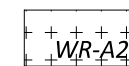
Plangebiedgrens

Bestemmingen



Wonen - 1

Dubbelbestemmingen



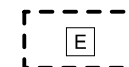
Waarde - Archeologie 2

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen



maximum aantal wooneenheden

Verklaringen



Bestaande bebouwing en
kadastrale ondergrond

Bestemmingsplan
Zwiggelterstraat 5 te
Westerbork
Gemeente Midden-Drenthe

IDN: NL.IMRO.1731.Zwiggelterstr5WB-VST1
project: TEK02-0253465-01A
datum: oktober 2016
schaal: 1:1000
formaat: A4



croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 487500
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)433 253223
info@croonenburo5.com