

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE 114303.02 / 30-11-12
BESTEMMINGSPLAN HOOGHALEN

TOELICHTING EN REGELS

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding tot planontwikkeling	1
1.2 Het plangebied	1
1.3 Voorgaande plannen	2
1.4 Juridische systematiek	2
1.5 Leeswijzer	2
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE	3
2.1 De omgeving	3
2.2 Het dorp	3
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	8
3.1 Rijk	8
3.2 Provincie	8
3.3 Gemeente	11
HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Milieuaspecten	19
4.2 Bodem	22
4.3 Water	24
4.4 Ecologie	24
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.7 Kabels, leidingen en overige	27
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING	28
5.1 Wettelijke kaders	28
5.2 Bestemmingen	28
5.3 Algemene regels	46
5.4 Overgangs- en slotregels	47
5.5 Opbouw van de regels en de ruimtelijke verbeelding	47
HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOER- BAARHEID	48
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6.2 Economische uitvoerbaarheid	49

HOOFDSTUK 7	BURGERPARTICIPATIE EN OVERLEG	50
7.1	Vooroverleg en inspraak	50
7.2	Zienswijzen	51

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Uitgangspunten Waterschap
Bijlage 2	Brandweeradvies
Bijlage 3	Nota van overleg en inspraak

REGELS

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	53
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	60

HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	61
Artikel 3	Agrarisch met waarden	61
Artikel 4	Bedrijf	69
Artikel 5	Bedrijf- Nutsvoorziening	73
Artikel 6	Bos	74
Artikel 7	Groen	76
Artikel 8	Horeca	78
Artikel 9	Maatschappelijk	82
Artikel 10	Natuur	86
Artikel 11	Recreatie	87
Artikel 12	Sport	89
Artikel 13	Sport - Manege	91
Artikel 14	Verkeer	92
Artikel 15	Verkeer - Railverkeer	93
Artikel 16	Verkeer - Verblijfsgebied	94
Artikel 17	Wonen	96
Artikel 18	Wonen - Voormalige boerderijen	104
Artikel 19	Wonen - Woongebouw	112
Artikel 20	Leiding - Gas	114
Artikel 21	Leiding - Riool	116
Artikel 22	Waarde - Archeologie 2	118
Artikel 23	Waarde - Archeologie 3	120
Artikel 24	Waarde - Landschap	122

HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	124
Artikel 25	Anti-dubbeltelbepaling	124
Artikel 26	Algemene gebruiksregels	125
Artikel 27	Algemene aanduidingsregels	126
Artikel 28	Algemene afwijkingsregels	127
Artikel 29	Overige regels	128

HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	129
Artikel 30	Overgangsrecht	129
Artikel 31	Slotregel	130
BIJLAGE BIJ REGELS		
Bijlage 1	Staat van bedrijven	

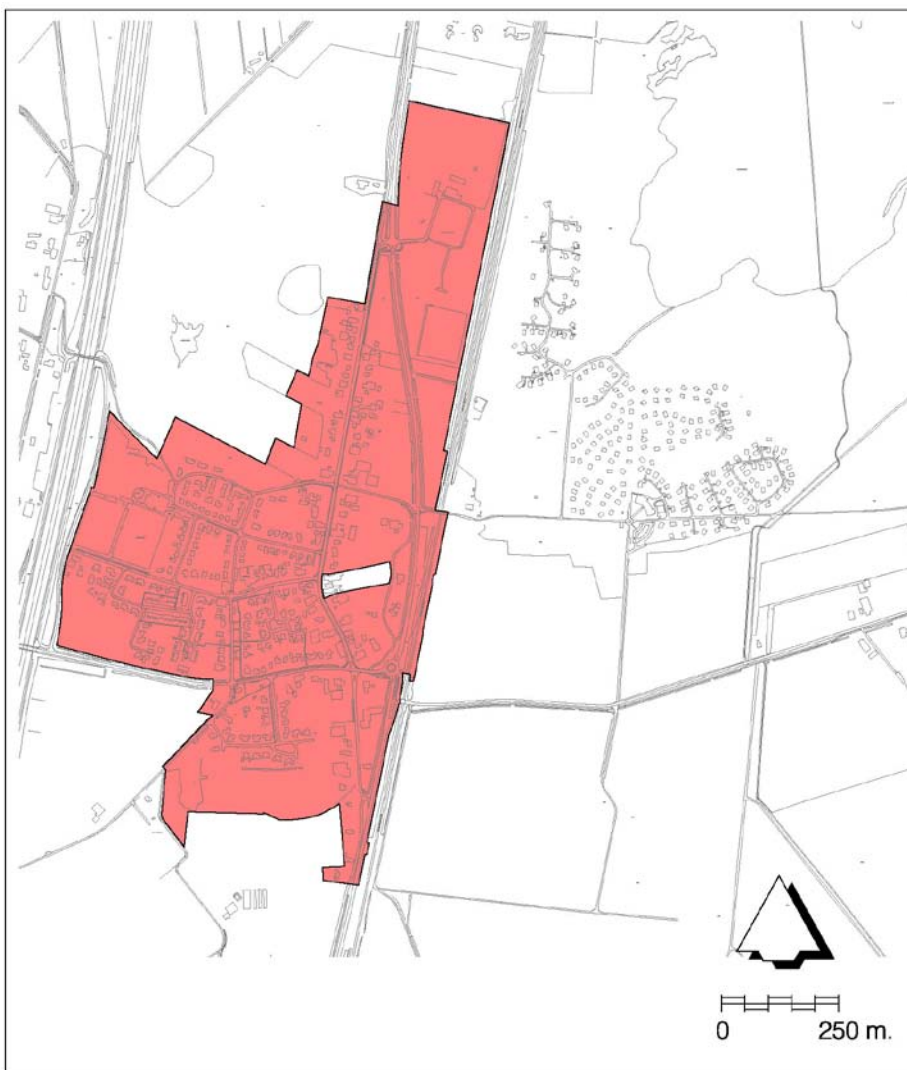
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft aan dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd moeten worden. In dat kader heeft de gemeente Midden-Drenthe besloten de geldende bestemmingsplannen voor Hooghalen te vervangen door één nieuw bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan ontstaat een nieuw juridisch-planologisch kader voor bestaand gebied.

1.2 Het plangebied

De globale ligging en begrenzing van het plangebied is aangegeven op het onderstaande kaartje. Voor de begrenzing is aangesloten bij de geldende bestemmingsplannen voor het dorp en het bestemmingsplan buitengebied Midden-Drenthe.



Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het bestaande (on)bebouwde gebied van het dorp Hooghalen. Dit bestemmingsplan houdt geen rekening met op stapel staande ontwikkelingen, die nog niet voldoende zijn uitgewerkt.

1.3 Voorgaande plannen

Dit bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen:

- Hooghalen (1974)
- Hooghalen (1978)
- Westerkampen (1986)
- Brootacker 1e fase (1994)
- Brootacker II
- Hooghalen - Beilerweg 2-2a
- AZC Hooghalen (2001)

De meeste van bovengenoemde bestemmingsplannen zijn ouder dan 10 jaar en voldoen daarom niet meer aan de wettelijke normen.

1.4 Juridische systematiek

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van het 'Handboek bestemmingsplannen' (versie 3, 23 december 2009). Het handboek zorgt voor eenduidigheid in planopzet, digitale uitwisselbaarheid, de te volgen procedure en dergelijke. Daarnaast blijft in specifieke gevallen maatwerk nodig. Dit heeft geleid tot de 'gematigd gedetailleerde' bestemmingsplansystematiek van dit bestemmingsplan. Deze systematiek uit zich met een op ieder perceel toegesneden bestemming en, zo nodig, met een bouwvlak en/of andere specifieke aanduidingen.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. Het hoofdstuk gaat kort in op de huidige situatie in en rond het plangebied. In hoofdstuk 3 volgt een korte weergave van het bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde ruimtelijke beleidskader. De toets aan relevante wet- en regelgeving rond milieu- en omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. De juridische vormgeving komt in hoofdstuk 5 aan de orde. In dat hoofdstuk staat een toelichting op de juridische regeling van het bestemmingsplan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. Het hoofdstuk richt zich op de beschrijving van de functionele en ruimtelijke structuren van de omgeving van Hooghalen en van het dorp zelf. Daarbij wordt alleen ingegaan op de aspecten die een directe doorwerking hebben in dit bestemmingsplan.

2.1 De omgeving

Westelijk van het dorp Hooghalen loopt de snelweg A28, het gaat om het wegstuk Assen - Beilen. Het dorp heeft geen directe aantakking op de snelweg, daarvoor zijn mogelijkheden nabij Beilen (zuidelijk) en Assen (noordelijk). De Oude Provincieweg biedt een ontsluiting naar de genoemde aantakkingen. Oostelijk van het dorp loopt een spoorweg tussen dezelfde plaatsen. Voor een station zijn de bewoners aangewezen op Assen of Beilen.

Het dorp is omgeven door groene gebieden, het gaat daarbij om natuur- en landbouwgebieden. De natuurgebieden bestaan vooral uit bos en heide. Het dichtstbijzijnde natuurgebied grenst direct ten noorden aan het plangebied.

De agrarische gronden zijn vooral weidegronden. Ten zuidwesten en westen van het plangebied zijn enkele grondgebonden agrarische bedrijven aanwezig, het gaat vooral om veehouderijen.

Op circa 4 kilometer ten oosten van het plangebied staat in de Boswachterij Hooghalen de sterrenwacht. Bij deze sterrenwacht zijn radiotelescopen aanwezig. Deze telescopen worden gebruikt voor astronomisch onderzoek.

2.2 Het dorp

De bestaande situatie van het dorp wordt in dit bestemmingsplan juridisch-planologisch geregeld. In deze paragraaf staat daarom een beschrijving van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het dorp.



Bestaande situatie Hooghalen (Google, 2007)

2.2.1 Hoofdstructuur

Hooghalen is een esdorp op de flank van de zandgronden van het Drents Plateau. De eerste bebouwing (boerderijen) is gesitueerd rond een gezamenlijke brink. Van oudsher lag deze aan de rand van het dorp. Deze brink is terug te vinden nabij de kruising van de Smilderweg en de Nijlandendijk. De es was een hoger gelegen stuk land, dit ligt ten zuiden en oosten van het dorp, buiten het plangebied.

Het dorp is vanaf de brink vooral in westelijke richting gegroeid. Daarbij is een rationele verkaveling aangehouden. De wegenstructuur is grotendeels noord-zuid en oost-west gericht.

2.2.2 Bebouwd gebied

Het dorp heeft vooral een woonfunctie. Toch zijn enkele andere functies terug te vinden in het dorp. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een supermarkt aan de Hoofdstraat, het dorps huis aan de Stengelinstraat, een tankstation aan de Hoofdstraat, een bakkerij en (kleinschalige) bedrijven aan huis in het hele plangebied.

De bebouwing in het plangebied is gevarieerd in typologie, architectuur en afmetingen. Het plangebied kent vrijstaande, geschakelde en rijwoningen. Daarbij gaat het vooral om eengezinswoningen.

De ontwikkelingsgeschiedenis van het dorp is terug te herleiden uit de architectuur van de woningen. De oudste bebouwing bestaat vooral uit vrijstaande woningen en (voormalige) boerderijen. Deze bestaan uit maximaal één bouwlaag met een kap. Voorbeelden hiervan staan langs de Hoofdstraat en Middendorp.

De overige woningen binnen het plangebied kenmerken zich door een grote variëteit in uiterlijke verschijningsvorm. Het gaat om woningen van zowel één als twee bouwlagen met een kap. Deze bebouwing is vooral projectmatig gerealiseerd, zodat per bouwblok wel sprake is van uniformiteit in plaatsing en afmetingen. Er is bijvoorbeeld vaak sprake van een vaste rooilijn en een gelijkmatige bouwhoogte per bouwblok.

De woningen hebben in het plangebied allemaal, in meer of mindere mate, een voor- en achtertuin.

Gebouwen voor andere functies dan wonen wijken vaak af van de hiervoor genoemde afmetingen. De plaatsing en afmetingen van die gebouwen is vooral ingegeven door de functie van het gebouw. Dit kan betekenen dat de oppervlakte van de gebouwen groter is dan bij woningen en/of dat geen sprake is van een kap, maar van een plat dak.

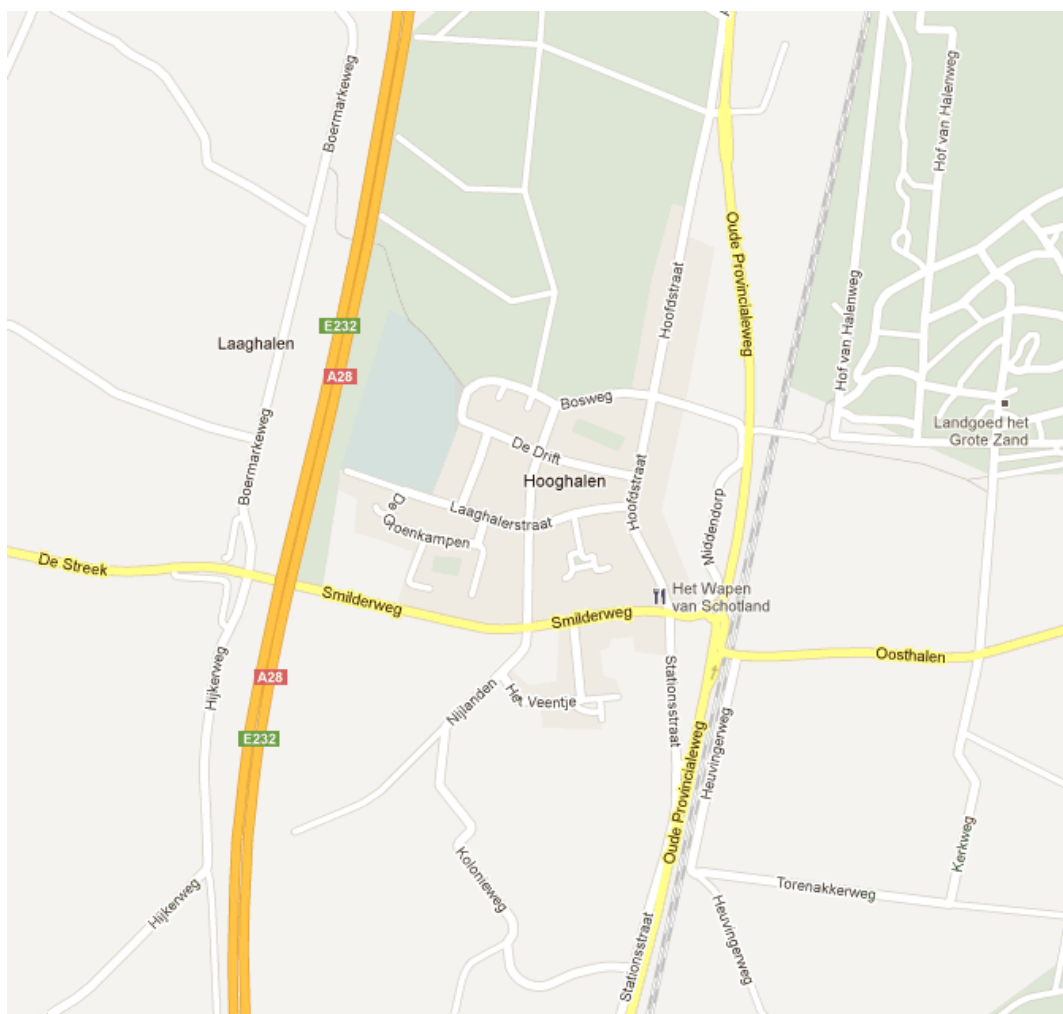
Het erf bij deze gebouwen wordt gebruikt voor de hoofdfunctie. Bij een school is dit bijvoorbeeld een plein, bij een bedrijf een parkeerplaats.

2.2.3 Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied vallen infrastructuur, groen en water. Deze hebben vaak een onderling verband met elkaar.

Infrastructuur

Zoals in hierna volgende afbeelding te zien en eerder aangegeven is, ligt het dorp Hooghalen in de nabijheid van de A28, maar heeft het hierop geen directe aansluiting. De A28 is vanuit het dorp te bereiken via de Oude Provincialeweg (max. snelheid 80 km/uur), dit is een hoofdontsluitingsweg voor het dorp. Daarnaast zijn De Streek (max. snelheid 50 en 60 km/uur) in westelijke richting en Oosthalen (max. snelheid 80 km/uur) in oostelijke richting hoofdontsluitingswegen. De genoemde wegen zijn ingericht voor de verkeersfunctie. Waar nodig ligt langs deze wegen een parallelweg en/of een vrijliggend fietspad.



Bestaande wegenstructuur Hooghalen

De Hoofdstraat/Stationsstraat (max. snelheid 50 km/uur) is in het dorp een belangrijke ontsluitingsroute. Dit is de voormalige hoofdroute tussen Beilen en Assen, deze functie is in een later stadium vervangen door de Oude Provincialeweg en inmiddels door de A28. De genoemde straten hebben nog steeds een belangrijke verkeersfunctie.

De overige wegen in het plangebied zijn woonstraten, fiets- en voetpaden. Op de woonstraten geldt in het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/uur. De straten hebben naast de verkeersfunctie een nadrukkelijke verblijfsfunctie. Ze worden immers ook gebruikt voor parkeren, spelen, etc..

Het parkeren gebeurt in de meeste gevallen op eigen terrein bij de betreffende functie op een perceel, of langs de straat. In een enkel geval is er sprake van een openbaar parkeerterrein. Een voorbeeld hiervan is een parkeerterreintje op de hoek van de Stengelinstraat en de Laaghaleerstraat. Dit parkeerterrein wordt onder meer gebruikt voor het erbij liggende dorps huis.

Groen en water

Zoals eerder aangegeven is het plangebied omgeven door veel groen, waaronder natuur. Deze natuur houdt niet op bij de plangrenzen, maar is op enkele plaatsen ook in het plangebied aanwezig. In eerste instantie betreft dit het bosgebied aan de noordelijke zijde van het dorp, nabij de Bosweg. Dit gebied maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Aan de zuidzijde is, bij De Brootacker, een houtwal aanwezig die een belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarde heeft.

In het dorp zijn verder enkele grotere groenstructuren aanwezig. Een eerste gebied is de voormalige brink bij de hoek Smilderweg - Nijlanden/Stengelinstraat. Hier is sprake van een grasveld met (oudere) solitaire bomen.

Een andere grotere groenstructuur ligt tussen de Hoofdstraat en Middendorp. Daarbij is sprake van gebied met een meer agrarische uitstraling.

Een derde grotere groenstructuur wordt gevormd door het sportcomplex (S.V. Halen) aan de noordwestzijde van het dorp. Deze structuur bestaat uit sportvelden, met de daarbij horende boomsingels, erfafscheidingen en voetpaden.

Tot slot is langs veel straten geleidend groen aanwezig. In de meeste gevallen gaat het om groenstroken van geringe omvang. Soms, bijvoorbeeld langs de Smilderweg en Stengelinstraat, is sprake van een groenstrook met een boom-singel.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk volgt een korte weergave van het bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde ruimtelijke beleidskader.

3.1 Rijk

In 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd, dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Voor het plangebied is het van belang dat het Barro in delen in werking treedt. Op de volgende onderdelen is het Barro nog niet in werking getreden: rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, ecologische hoofdstructuur en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). In het SVIR is al wel op deze onderdelen ingegaan. Het Rijk verwacht dat het beleid wordt vertaald in bestemmingsplannen, wanneer met het bestemmingsplan een Nationaal belang wordt geraakt.

Een beleidsuitgangspunt van nationaal belang is het geven van ruimte voor een nationaal netwerk van natuur, voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten; de ecologische hoofdstructuur (EHS). Daarbij zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen. De EHS is het provincie- en landsgrensoverschrijdende natuurnetwerk, waarbinnen de juiste ruimtelijke, water- en milieufacties voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang worden geborgd. Het behoud van deze natuur is van belang. Door de aanwezigheid van EHS wordt een rijksbelang geraakt. In 4.4 wordt verder ingegaan op de gevolgen van de aanwezige EHS op het plangebied.

3.2 Provincie

Vanuit de provincie Drenthe is de omgevingsverordening voor dit bestemmingsplan van belang. De omgevingsverordening geeft regels waar in een bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden. Deze regels zijn een vertaling van het beleid zoals dat opgenomen is in de Omgevingsvisie Drenthe, de opvolger van het Provinciaal omgevingsplan II.

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 2 juni 2010 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Deze beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020. De missie van de omgevingsvisie is het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden passend bij deze kernkwaliteiten.

Het kernenbeleid uit het POP II ten aanzien van wonen, werken en voorzieningen is in grote lijnen voortgezet in de Omgevingsvisie. De provincie wil de leefkwaliteit van kernen op een hoog niveau houden. Behoud van voorzieningen wordt in dat verband van belang geacht. Ontwikkelingen voor het behoud van voorzieningen worden dan ook toegestaan.

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is de zogenaamde SER-ladder (zie kader). Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zo veel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Daarbij heeft de bundeling rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbare vervoervoorzieningen de voorkeur.

SER-ladder

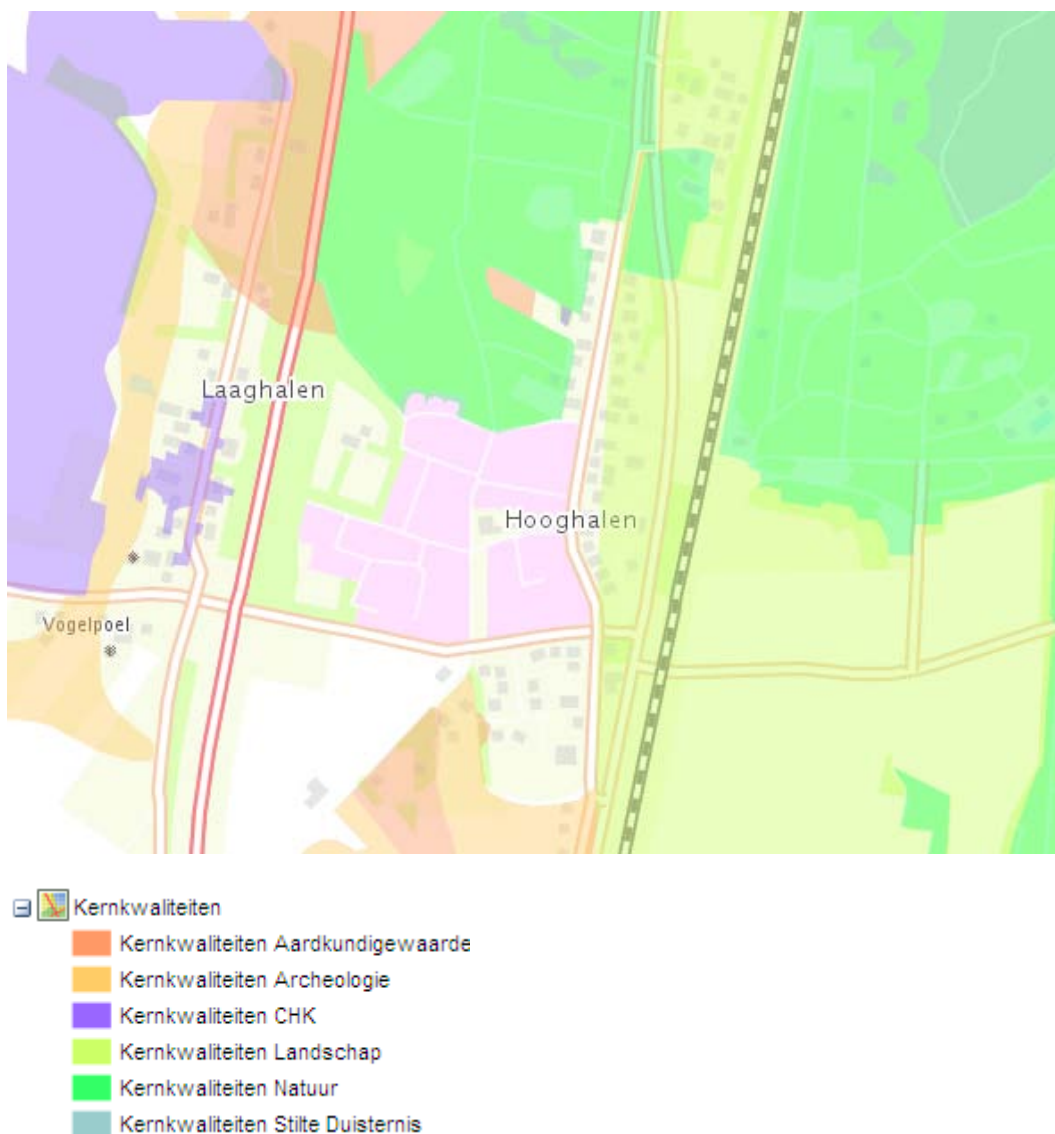
1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van het behoud van de bestaande situatie; nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het plan past binnen het beleid uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening

Met de omgevingsverordening vertaalt de provincie Drenthe zijn Omgevingsvisie (deels) door naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft.

De verordening schrijft voor dat, wanneer bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, deze in het plan uiteengezet worden. Daarbij wordt aangegeven in welke mate het plan bijdraagt aan het behoud en de ontwikkeling van de betrokken kernkwaliteiten. De Omgevingsvisie en de uitwerkingen daarvan geven hiervoor aanwijzingen. De kernkwaliteiten voor Hooghalen zijn in onderstaande afbeelding aangegeven.



Overzicht van de Kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie

In het plangebied is sprake van meerdere kernkwaliteiten, namelijk: 'Aardkundige waarde', 'Archeologie', 'CHK (Cultuurhistorische kaart)', 'Landschap' en 'Natuur'. In de verordening is aangegeven hoe met deze kernkwaliteiten omgegaan moet worden. In de omgevingsvisie staat een beschrijving van de kernkwaliteiten. Hierna volgt een verkorte weergave van die beschrijvingen:

Aardkundige waarden

De aardkundige waarden zijn onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid. Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige en geohydrologische verschijnselen. Het aardkundig landschap van Drenthe is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. In het plangebied worden de aardkundige waarden gerespecteerd.

Archeologie

De gemeente Midden-Drenthe gaat alle archeologische waarden van de kernen op een 'archeologische verwachtings- en beleidskaart historische kernen van de gemeente Midden-Drenthe' vastleggen. De concept-kaarten van de kernen zijn gereed. In 4.5 zijn de gevolgen dit aspect voor het bestemmingsplan verder uitgewerkt.

CHK

Cultuurhistorische waarden in de nabijheid van het plangebied zijn twee waardevolle essen en een van oorsprong prehistorische route. In het plan worden de reeds aanwezige kwaliteiten zoveel mogelijk gerespecteerd. Een nadere uitwerking van de cultuurhistorische waarden en de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn in 4.5 verder uitgewerkt.

Landschap

Binnen deze landschapskwaliteiten wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan. In het plan worden de reeds aanwezige kwaliteiten zoveel mogelijk gerespecteerd. Daarnaast is met de bestaande bebouwingsmassa een geleidelijke overgang gerealiseerd tussen de bebouwde kom en het aangrenzende open landschap.

Natuur

Bij deze kernkwaliteit gaat het vooral om de aanwezige EHS. Het belangrijkste is dat de natuurlijke kwaliteiten in en in de omgeving geen hinder mogen ondervinden van eventuele ontwikkelingen in het plangebied. De relatie tussen natuur en het plangebied is beschreven in 4.4.

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van het behoud van de bestaande situatie; nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Een aantasting van de kernkwaliteiten wordt daarom niet verwacht.

3.3 Gemeente

De gemeente Midden-Drenthe heeft algemeen en thematisch beleid vastgesteld. Het algemeen beleid is verwoord in onder meer de Structuurvisie Midden-Drenthe 2030. Het thematisch beleid onder meer in de Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan en het Visiedocument Wonen en Woonplan.

3.3.1 Structuurvisie Midden-Drenthe 2030

Op dit moment is de gemeente Midden-Drenthe bezig met de voorbereiding voor het opstellen van een structuurvisie. Deze visie is een integraal ruimtelijk plan voor de gehele gemeente Midden-Drenthe. De visie is een uitwerking van de in 2008 door de gemeenteraad vastgestelde visie 'Gemeente Midden-Drenthe "Platteland Leeft!"'. In de structuurvisie zijn de geformuleerde ambities daaruit geconcretiseerd, aangescherpt en verankerd.

De structuurvisie Midden-Drenthe 2030 geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2030 op verschillende gebieden, waaronder wonen, werken en natuur.

De visie vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten. Daarbij hoort onder meer de vaststelling van dit bestemmingsplan, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Tot slot verschaft de structuurvisie een planologisch-financiële basis voor het verhalen van kosten op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (Wro).

Midden-Drenthe profileert zich als levendige plattelandsgemeente. In de visie wordt beschreven hoe de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente deze ambitie ondersteunt. De kernwaarden lage dichtheid & ruimte, Drents Plateau en verbondenheid & landschappelijke diversiteit in maat en schaal & Noaberschap 2.0 vormen daarbij het afwegingskader.

In Hooghalen is specifiek aangegeven dat er alleen nog ruimte is voor een beperkte uitbreiding van het dorp. De ligging van deze kern nabij de te ontwikkelen Florijn-as in Assen biedt kansen voor het aanbieden van een exclusieve dorpse woonkwaliteit, complementair aan de woonmilieus die binnen Assen aangeboden worden.

3.3.2 *Visiedocument Wonen en Woonplan*

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 zullen nader worden uitgewerkt in een nieuw Woonplan voor de periode 2012 tot 2015 met een doorkijk naar 2020.

De visie voor Midden-Drenthe is dat het in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente is. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Over tien jaar wil de gemeente onder andere de volgende resultaten hebben bereikt:

- Bestaande (naoorlogse) wijken zijn gerenoveerd en goed onderhouden.
- Er is een voldoende gevarieerd woningaanbod in alle kernen.
- Er is een aanbod aan woningen die ook in de toekomst blijven voldoen aan de woonwensen van de inwoners.
- Het stationsgebied in Beilen is verbeterd.
- Er zijn duurzame woningen en er wordt gebruikgemaakt van duurzame energiebronnen.
- Er is meer groen in en rond de dorpen aanwezig.

In 2012 wordt het visiedocument uitgewerkt in een nieuw Woonplan. Daarin wordt een kerngerichte uitwerking opgenomen. Voor Hooghalen wordt in het conceptwoonplan vooralsnog uitgegaan van een woningbehoefte van 45 woningen tot 2020.

3.3.3 *Dorpsvisie Hooghalen*

In 2006 is voor Hooghalen een dorpsvisie opgesteld. In de visie zijn meerdere uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn:

- Het in stand houden en/of verbeteren van het bestaande voorzieningenniveau. Daarbij wordt gericht op het koppelen van voorzieningen en een herschikking van voorzieningen, zodat de beperkte ruimte beter benut wordt.
- De woninguitbreiding van het dorp zeker stellen, waarbij het gaat om uitbreiding na afronding van het plan Brootacker. Daarbij moet ruimte worden gereserveerd voor de doelgroepen senioren en jongeren.
- De integratie van het voormalige AZC-terrein bij het dorp. Ingezet wordt op de verplaatsing van de Oude Provinciale weg.

Waar het gaat om concrete uitwerkingen van de uitgangspunten, zijn deze meegenomen in dit bestemmingsplan.

3.3.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Op dit moment geldt het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan uit 2000 (GVVP). Op essentiële punten is deze in 2006 geactualiseerd. Daarbij zijn niet alleen de beleidsuitgangspunten geactualiseerd, ook is een nieuw uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit uitvoeringsprogramma bevatte de nodige acties voor het plangebied. Bijvoorbeeld het verbeteren van de verkeersveiligheid op de route Asserweg - Oude Provincialeweg - Beilerweg door het aanbrengen van bermverharding. Dit programma liep tot 2010, de benodigde ingrepen zijn uitgevoerd. Het GVVP geeft geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan faciliteert de nodige ingrepen in het wegvlak zo veel mogelijk.

Voor parkeren is de CROW richtlijn 182 van toepassing, waarbij in beginsel uit wordt gegaan van de hoogste normering (binnen de bandbreedte).

Nieuw GVVP

Op dit moment is een nieuw GVVP met een looptijd tot 2020 in voorbereiding. De commissie Ruimte & Groen heeft de uitgangspunten hiervan in oktober 2011 behandeld en aan de portefeuillehouder akkoord gegeven om het nieuwe GVVP op basis van de uitgangspunten verder te ontwikkelen. De belangrijkste thema's hierin zijn:

- het in stand houden van en het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het vergroten van de verkeersveiligheid;
- het verbeteren van de leefbaarheid.

De exacte uitwerking naar een uitvoeringsprogramma is nog niet bekend.

3.3.5 Groenbeleidsplan

Het gemeentelijk groenbeleid is vastgelegd in het Groenbeleidsplan 2006-2015 (september 2006). Hoofddoelstelling is een consistent en samenhangend beleid en beheer van het openbaar groen in de bebouwde kommen en waar mogelijk het versterken van kwaliteiten. Het groen in Hooghalen wordt als volgt getypeerd:

Belangrijk groen zijn de beeldbepalende dorpskarakteristieke bomen en het bos. Over het algemeen geeft het dorp zelf geen 'groene' indruk en zijn de belangrijke wegenstructuren zoals de Hoofdstraat onvoldoende met groen geaccentueerd. In Hooghalen zijn er wel mogelijkheden aanwezig om de groenstructuur te verbeteren. Op veel plekken is er wel een historische sfeer aanwezig, die verder versterkt kan worden.

Mooie boomstructuren zijn aanwezig langs de Smilderweg, de Stengelinstraat, Laaghalerstraat, Hof van Halenweg en de Nijlanden. De kruising Smilderweg-Oude provinciale weg is een entree van het dorp, die geaccentueerd is met bomen en haagjes. Vanuit dit punt is bovendien uitzicht naar het landschap mogelijk. De kruising Smilderweg-Stengelinstraat is zeer bomenrijk (waaronder zes monumentale eiken). Bovendien is dit één van de weinige plekken met veel open ruimte. De wens bestaat de open ruimtes karakteristieker te maken. Herstructurering heeft al plaatsgevonden aan de Stengelinstraat.

De Hof van Halenweg heeft een historisch karakter, met gebakken klinkers, bermen en hagen. Het rechte gedeelte vanaf de Hoofdstraat wordt begeleid met aan weerszijden bomen.

De Bosweg heeft een mooie bossfeer, de onregelmatige bomen in de bermen leveren hier een goede bijdrage aan. De wens bestaat dit verder te versterken. Langs de Anne de Vriesstraat kan een overgang naar bossfeer gecreëerd kale bermen.

Het is wenselijk de groenstructuren langs de Drift en de Schotelkamp en in de Groenkampen, Volmachtenstraat en De Akkers te verbeteren, waar dit verkeers-technisch mogelijk is. Het is verstandig om voor uitwijken van auto's, evtueel parkeren of voor toekomstige ontwikkelingen (verbreden weg of aanleg voetpad) wat ruimte te houden.

De invulling van de groenstructuur wordt zo mogelijk versterkt en verbeterd.

3.3.6 *Welstandsnota*

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandsnota Midden-Drenthe 2011 "Rekening houden met je omgeving" vastgesteld. Met de welstandsnota ligt een deel van het beleid voor de openbare ruimte vast. In de welstandsnota gaat het om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zichzelf, maar ook in relatie tot de gebouwen er omheen en de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke). De Welstandsnota geldt voor de hele gemeente Midden-Drenthe.

Door de welstandsnota loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving. Daarmee wordt de sociale en ruimtelijke component aan elkaar gekoppeld. In de gemeente staat naoberschap hoog in het vaandel. Dat wordt, waar mogelijk, versterkt. Naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij je bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de burens/omgeving. Daarnaast wil de gemeente met de welstandsnota bijdragen aan verhoging van de beeldkwaliteit: "Het is onze wens en overtuiging dat we met deze nota op een eigentijdse manier Midden-Drenthe nog mooier maken!"

Bij het welstandsbeleid dat is opgesteld, is gekeken naar de bestaande beeldkwaliteit van de gebieden. Wanneer een omgevingsvergunning binnen het plangebied wordt aangevraagd, moet worden voldaan aan de welstandsnota. De welstandsnota is beschikbaar via de website van de gemeente.

3.3.7 *Milieubeleidsplan*

In het milieubeleidsplan 2011-2014 is vastgelegd wat de gemeente de komende jaren op milieugebied wil bereiken en welke aanpak daarbij wordt gehanteerd.

We kiezen voor een doelgroepgerichte aanpak in het milieubeleid. Dit houdt in dat in het plan een programma is opgesteld waarin inwoners, ondernemers en de eigen organisatie centraal staan. Reden hiervoor is dat we inzichtelijk willen maken wat het milieubeleid betekent voor inwoners en ondernemers en waar de gemeentelijke organisatie mee bezig is. Ook kiezen we voor een plan waarbij het uitvoeringsprogramma centraal staat. We geven daarmee op een pragmatische manier invulling aan het milieubeleid.

Aan het milieubeleidsplan 2011-2014 is een meerjaren uitvoeringsprogramma gekoppeld gericht op inwoners, ondernemers, de gemeentelijke organisatie en de omgevingskwaliteit.

Inwoners

De gemeente wil energiebesparende maatregelen, duurzame energie en duurzaam bouwen actief stimuleren bij inwoners van Midden-Drenthe. We hanteren als uitgangspunt bij nieuwbouw het streven naar passief bouwen: een huis op een dusdanige manier ontwerpen dat het energiegebruik minimaal is.

Ondernemers

De gemeente wil inzetten op het stimuleren van het opwekken van duurzame energie. Opwekking en gebruik van groen gas neemt bij de duurzame energie voorziening in Midden-Drenthe de belangrijkste plaats in.

Eigen organisatie

De gemeente streeft bij nieuw- en verbouw van gemeentelijke gebouwen en openbare verlichting naar een zo laag mogelijk energiegebruik en het toepassen van milieuvriendelijke materialen. Verder wil de gemeente het energieverbruik zoveel mogelijk reduceren. Dit geldt zowel voor de gebouwen, de openbare verlichting en het wagenpark. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van duurzame energie. Op deze wijze wil de gemeente een voorbeeldfunctie vervullen voor haar inwoners en ondernemers.

Omgevingskwaliteit

Het stimuleren van preventie en hergebruik van afvalstoffen bij burgers staat voorop in Midden-Drenthe. De gemeente streeft er verder naar de inzameling en scheiding van afvalstoffen steeds verder te optimaliseren zodat het milieurendement optimaal is en de kosten zo laag mogelijk.

Momenteel worden de mogelijkheden voor warmte-koude-opslagsystemen (WKO) binnen de gemeente onderzocht. WKO is een techniek om energie in de vorm van warmte en koude op te slaan in de bodem. Deze energie wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en af te koelen. Uit de kanskaart zal blijken welke mogelijkheden er voor WKO in Hooghalen zijn.

3.3.8 Visiedocument Recreatie en Toerisme

In het Visiedocument Recreatie & Toerisme 'Perspectief voor 2008-2017' (25 september 2008) heeft de gemeente speerpunten en beleidskeuzes geformuleerd voor recreatie en toerisme in de periode 2008-2017.

In dit Visiedocument is aangegeven dat er vanwege diverse maatschappelijke ontwikkelingen een steeds grotere behoefte aan recreatieve voorzieningen bestaat.

De gemeente wil het volgende bereiken op het gebied van recreatie en toerisme:

- Vitale samenhangende sector die de werkgelegenheid, leefbaarheid en de economie versterkt.
- Niet nog meer van hetzelfde maar het versterken van het aanbod door innovatie en diversiteit staan voorop.
- Keuzes maken voor duurzame exploitatie die leidt tot kwaliteitslag sector.

De gemeentelijke inzet daarvoor bestaat uit de volgende punten:

- Creëren gezond ondernemersklimaat.
- Ontwikkelingskansen bieden voor bestaande toeristische ondernemers (ja, mits-principe).
- Streven naar deregulering (daarbij is ruimtelijke kwaliteit en inpassing het uitgangspunt).
- Samen met de markt sturing en richting geven door middel van een wijzigings- en afwijkingssysteem.

3.3.9 Water- en rioleringsplan

De gemeente heeft in samenwerking met het Waterschap Reest en Wieden en de Waterleidingmaatschappij Drenthe het Waterplan Midden-Drenthe opgesteld.

Doel van dit waterplan is het verbeteren van de samenwerking en afstemming tussen verschillende partners en aandacht voor waterwinning en lokale wateroverlast. Uitgangspunt is een duurzame inrichting van het watersysteem. Tevens heeft de gemeente een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) opgesteld. Gesproken wordt van een verbreed GRP, omdat het invulling geeft aan drie gemeentelijke zorgplichten (afvalwater, hemelwater en grondwater), terwijl het GRP vroeger alleen betrekking had op de riolering (afvalwater).

De drie zorgplichten worden als volgt omschreven:

1. De inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
2. De doelmatige inzameling en transport van afvloeiend hemelwater.
3. Het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken, voorzover doelmatig.

De gemeente Midden-Drenthe wil haar (riool)voorzieningen met betrekking tot de zorgplichten doelmatig beheren, waarbij overlast voor de burgers en omgeving tot een minimum wordt beperkt. Conform de uitgangspunten, opgenomen in het coalitieakkoord, wordt hier op basis van een meerjarig kostendekkingsplan uitgegaan van een kostendekkend tarief.

3.3.10 Duurzaamheid

Met het ondertekenen van het Energieakkoord Noord-Nederland stelt de gemeente Midden-Drenthe zich tot doel een bijdrage te leveren aan de landelijke doelstellingen voor energiebesparing en het reduceren van broeikaseffecten. Daarnaast wordt ingestoken op een intensievere samenwerking met andere overheden om de landelijke doelstellingen te kunnen behalen. Het akkoord is op 25 maart 2008 ondertekend.

3.3.11 Externe veiligheidsplan 2009-2012

Het beleid van de gemeente omtrent externe veiligheid wordt beschreven in het externe veiligheidsbeleidsplan 2009-2012 van de gemeente. Landelijk is hiervoor de nodige wet- en regelgeving opgesteld. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen zijn daar twee voorbeelden van.

In Midden-Drenthe zijn risicobronnen aanwezig zoals LPG-tankstations en vervoer van gevaarlijke stoffen (LPG, benzine, diesel, munitie, bestrijdingsmiddelen) via wegen en het spoor. Daarbij gaat het vooral om de A28, N381, N371, N374 en de spoorlijn Groningen-Zwolle. Daarnaast zijn er nog drie tracés van hogedruk aardgastransportleidingen en drie tracés van hoogspanningsverbindingen in de gemeente aanwezig.

Er zijn in Midden-Drenthe geen knelpuntsituaties in het kader van externe veiligheid. Dit houdt in dat er geen kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen, binnen de wettelijke risicocontour van een bedrijf liggen. Indien dit wel het geval was, is het nodig danwel de risicovolle activiteit te beperken of te saneren of om het kwetsbare object te verplaatsen.

Wel zijn er twee belangrijke aandachtspunten om nieuwe saneringsopgaven te voorkomen:

- het vastleggen van de wettelijke risicocontour in ruimtelijke plannen;
- het uitsluiten van risicovolle bedrijvigheid danwel kwetsbare objecten in ruimtelijke plannen op die plekken waar de gemeente deze niet toestaat (zie gebiedsgericht beleid).

De gemeente heeft gekozen voor een gebiedsgericht beleid om optimaal per gebied de veiligheidssituatie vast te leggen. Niet overal in de gemeente zullen immers de afwegingen hetzelfde zijn. Op de ene plek ligt het voor de hand om te kiezen voor de functie wonen, op de andere plek ligt het accent op bedrijvigheid of transport. Er is daarbij een onderscheid gemaakt in vijf gebieden:

1. Dorpen, buurtschappen en lintbebouwing.
2. Buitengebied.
3. Bedrijventerreinen.
4. Transportzones spoor en weg.
5. Risicozones hogedruk aardgastransportleidingen en hoogspanningsverbindingen.

Voor dorpen, buurtschappen en lintbebouwing is de volgende veiligheidsambitie weergegeven: de gemeente wil haar burgers een zo veilig mogelijke woonomge-

ving bieden. Daarom worden geen nieuwe bedrijven in dorpen, buurtschappen en lintbebouwing toegelaten die een externe veiligheidsrisico veroorzaken.

Voor de buisleidingen geldt dat voor het afstandenbeleid wordt aangesloten bij de landelijke wet- en regelgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van buisleidingen moet de Gasunie een risicoberekening maken.

HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK OMGEVINGSASPECTEN

Het is van belang om het bestemmingsplan, voor zover nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, te toetsen aan de milieu- en omgevingsaspecten. Daarnaast kunnen deze aspecten ook belemmeringen opleveren voor de bestaande situatie. Omdat dit plan bij recht geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, behandelt dit hoofdstuk alleen de mogelijke belemmeringen voor de bestaande situatie.

4.1 Milieuaspecten

De publicatie *Bedrijven en milieuzonering* van de VNG geeft een eerste indicatie van mogelijk aanwezige hinderzones rond bedrijven in en rond het plangebied. Deze paragraaf start daarom met een beschrijving van de mogelijke hinderzones. Naar aanleiding van de resultaten vanuit *Bedrijven en milieuzonering* wordt verder ingegaan op de aspecten geluid, geur en externe veiligheid.

Bij geluid wordt echter ook stilgestaan bij het wegverkeerslawaai en spoorweglawaai, in verband met de aanwezigheid van zoneringsplichtige (spoor)wegen. Bij externe veiligheid wordt ook gekeken naar transportroutes voor gevaarlijke stoffen, bijvoorbeeld over het spoor en de A28.

4.1.1 *Bedrijven en milieuzonering*

In de milieuzonering is sprake van uitwaartse en inwaartse zonering. Dit betekent dat functies buiten het plangebied invloed hebben op gevoelige functies in het plangebied en andersom. Bij de toetsing van de milieuzonering wordt gekeken naar de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De VNG publicatie "*Bedrijven en milieuzonering*" (2009) beschrijft de richtlijnafstanden die bij bedrijfscategorieën en de genoemde aspecten horen. Daarbij is de grootste genoemde afstand bepalend.

Milieuzonering buiten het plangebied

Zoals in paragraaf 2.1 aangegeven zijn rond het plangebied enkele (vooral agrarische) bedrijven aanwezig. Bij veehouderijen (rundvee, niet zijnde vleesvee en overige graasdieren) is de milieucategorie maximaal 3.2, met een grootste afstand van 100 meter. De woonbebouwing van het dorp ligt buiten de contouren van deze bedrijven. Er is daarom in theorie in het plangebied geen sprake van overlast van bedrijven buiten het plangebied.

Milieuzonering in het plangebied

In het plangebied zijn verschillende functies aanwezig die volgens de aangegeven publicatie een milieuzone hebben. Het gaat daarbij niet alleen om bedrijven, maar ook om voorzieningen als een school of een horecagelegenheid. Om de meeste gevallen is hierbij sprake van functies met maximaal een milieucategorie 2 en een grootste afstand van 30 meter. Een andere functie met een milieuzone is het sportcomplex van S.V. Halen. Hier geldt een milieucategorie 3.1 met een grootste afstand van 50 meter.

Zoals in paragraaf 2.2 al is aangegeven zijn in het plangebied, tussen de woonbebouwing, enkele bedrijven aanwezig. Daarbij gaat het onder meer om een tankstation (zonder LPG) en een autobedrijf (Middendorp).

Zuidelijk in het plangebied is aan de Hoofdstraat een concentratie van bedrijven aanwezig. In sommige gevallen is bij een bedrijf een bedrijfswoning aanwezig. Omdat deze woning bij de inrichting hoort, levert de inrichting vanuit het aspect milieu geen hinder op voor de woning. Bij sommige woningen is sprake van een bedrijf aan huis. Wanneer deze kleinschalig is, ontstaat geen hinder voor omgeving. Bij de bedrijven in het dorp gaat het om bedrijven tot en met een milieucategorie 2, met een grootste afstand van 30 meter.

De genoemde grootste afstanden worden vrijwel allemaal gevormd door het aspect 'geluid'. In theorie leveren de geluidproducerende functies geen hinder op voor de woningen in de directe omgeving ervan. Het gaat immers om een bestaande situatie. Wanneer de milieucategorie van deze functies niet hoger wordt, wordt hinder in de toekomst voorkomen. Deze functies zijn in dat geval en vanwege hun geringe milieuzones, goed verenigbaar met de woonomgeving.

4.1.2 Geluid

Bij het aspect geluid kunnen verschillende soorten geluid van toepassing zijn op het plangebied. In dit geval is geen sprake van industrie-, luchtvaart- en scheepvaartlawaai, omdat deze functies niet in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Van wegverkeerslawaai van de straten in het plangebied is ook geen sprake, omdat de wegen rond het plangebied allemaal aangewezen zijn als 30 km/uur-zone. Dergelijke wegen hebben geen wettelijke zone en toetsing aan wegverkeerslawaai is niet nodig.

Zoals in paragraaf 4.1.1 aangegeven is de verwachting dat geen geluidoverlast veroorzaakt wordt door functies in het plangebied. Daarom wordt hier alleen ingegaan op spoorweg- en wegverkeerslawaai.

Spoorweglawaai

Het spoorweglawaai levert voor de geluidgevoelige bestemmingen in dit bestemmingsplan geen nieuwe belemmeringen op. Belemmeringen kunnen ontstaan wanneer nieuwe gevoelige functies binnen de wettelijke geluidzones mogelijk worden gemaakt. Dit is in dit plan niet het geval, omdat het gaat om een nieuwe planologische regeling voor de bestaande situatie.

De wettelijke geluidzone rond het spoor tussen Hoogeveen en Assen ligt over het gehele plangebied heen. De zone bedraagt aan weerszijden 500 meter. De zones komen uit de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaai

Het wegverkeerslawaai levert in dit bestemmingsplan geen belemmeringen op voor de bestaande gevoelige functies (wonen). Belemmeringen kunnen ontstaan wanneer nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt binnen de wettelijke geluidzones rond wegen. Bij wegen met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur is geen sprake van wettelijke zones, deze blijven buiten beschouwing.

De overige wegen in en rond het plangebied hebben wettelijke zones. Daarbij gaat het om de wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer. Voor de snelweg A28 is de zone bijvoorbeeld 400 meter vanaf de as van de weg. Rond de Oude Provincialeweg is deze zone 250 meter. Deze zones volgen uit de Wet geluidhinder.

4.1.3 Geur

Het aspect geur levert geen nieuwe belemmeringen op voor de bestaande bebouwing in het plangebied. In eerste instantie omdat in het plangebied geen sprake is van functies die een grote milieuzone hebben voor het aspect geur. Daarnaast omdat de agrarische bedrijven (niet-intensieve veehouderijen en akkerbouwbedrijven) buiten het plangebied op een dusdanig grote afstand liggen, dat de geurcontouren niet over het plangebied liggen.

Wet- en regelgeving rond de geurcontouren zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderijen en de Geurverordening van de gemeente Midden-Drenthe.

4.1.4 Externe veiligheid

Bij het aspect externe veiligheid moet gekeken worden naar veiligheid rond inrichtingen en rond transportroutes (leidingen, spoor en weg).

Risicovolle inrichtingen

Waar het gaat om risicovolle inrichtingen zijn in het plangebied geen belemmeringen te verwachten. In en direct rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Er is geen sprake van plaatsgebonden en groepsrisico met betrekking tot inrichtingen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Transport voor gevaarlijke stoffen vindt in en in de directe omgeving van het plangebied plaats, via het spoor, de weg (A28) en een buisleiding direct oostelijk langs het spoor. Een toename van de risico's rond deze routes wordt niet verwacht, omdat in het plangebied geen sprake is van de ontwikkeling van nieuwe en/of grootschalige uitbreiding van (beperkt) kwetsbare objecten. Hierdoor neemt het aantal personen in het plangebied niet toe. Bovendien worden aan de transportroutes geen veranderingen verwacht. Er is dus geen sprake van een wijziging van het plaatsgebonden en groepsrisico met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen.

Wanneer in de toekomst wel ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarbij nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegevoegd, dan moet rekening worden gehouden met de groepsrisicocontouren en plasbrandaandachtsgebieden rond de routes over het spoor en de weg.

Rond het spoor en de snelweg A28 is bij Hooghalen geen veiligheidszone aanwezig, omdat in beide gevallen de referentiewaarde kleiner is dan 0,3 maal de oriëntatiewaarde (groepsrisico). De A28 heeft volgens het Basisnet Weg wel een plasbrandaandachtsgebied. Bij nieuwe ontwikkelingen kan onder bepaalde omstandigheden een verantwoording van het groepsrisico nodig zijn. Voor de A28 geldt dit binnen een zone van 200 meter rond de as van de weg.

Om schade - door werken en/of -werkzaamheden - aan de buisleiding te voorkomen, wordt deze buisleiding specifiek geregeld in dit bestemmingsplan. Deze zogenoemde belemmeringenstrook is 4 meter aan weerszijden van de buis. Dit heeft te maken met de druk door de buisleiding, deze bedraagt maximaal 40 Bar. De plaatsgebonden risicocontour rond deze buis bedraagt 0 meter, omdat de diameter (6 inch) zeer gering is.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen 70 meter van de buis moet het groepsrisico onderzocht worden. De genoemde afstand is de inventarisatieafstand, die gerelateerd is aan de eerder genoemde druk door en diameter van de buisleiding. Maar zoals aangegeven zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen voorzien waarbij nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt.

De externe veiligheid is onder meer geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Brandweeradvies

De Hulpverleningsdienst Drenthe / Brandweer Drenthe heeft een advies gegeven over dit bestemmingsplan. Dit advies is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

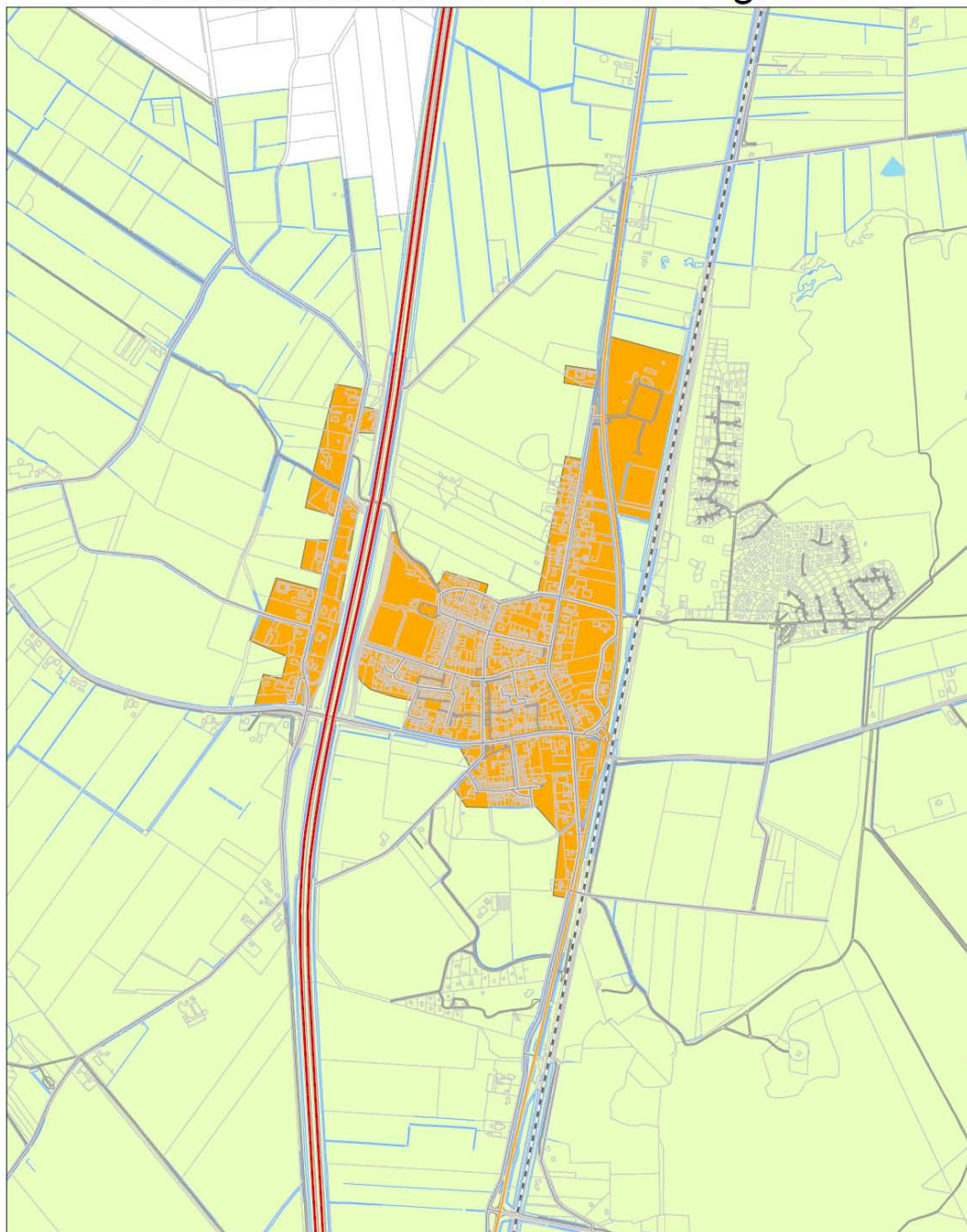
4.2 Bodem

Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of bodemverontreiniging aanwezig is en of deze de functiedoelen kan frustreren. Daarnaast is van belang of de verontreiniging gezondheidsrisico's of ecologische risico's met zich meebrengt en welke mogelijkheden beschikbaar zijn om de risico's uit te sluiten of te bestrijden. De wetgeving rond bodem is de Wet bodembescherming en het Besluit bodembescherming.

De bodemfunctieklassenkaart geeft voor het aspect bodem aan welke mogelijkheden voor hergebruik van grond er zijn voor het grondgebied. De toepassing mag echter niet tot verslechtering van de bodem en ongewenste risico's voor de functies in een gebied leiden.

Op het moment dat een ontwikkeling plaatsvindt, moet de kwaliteit van de toe te passen grond worden bepaald door een partijkeuring of op basis van een bodemkwaliteitskaart. Deze wordt vervolgens op basis van de kwaliteit ingedeeld in de klasse "Overig", "Wonen" of "Industrie". De toepassing van de grond kan alleen plaats vinden op basis van de strengste eis: bodemkwaliteitsklasse of bodemfunctieklassen. Voor Hooghalen betekent dit bijvoorbeeld dat grond mag worden toegepast in het deelgebied "Wonen" waarbij de kwaliteitsklasse "Overig" of "Wonen" mag zijn. De bodemfunctieklassenkaart voor Hooghalen is hieronder weergegeven.

Bodemfunctieklassenkaart Hooghalen



Legenda
bodemfunctieklassenkaart_Midden-Drente
FUNCTIE
Overig
Industrie
Wonen

1:10.000

Bodemfunctieklassenkaart Hooghalen

Binnen het plangebied zijn op verschillende locaties potentieel verdachte activiteiten verricht waarbij sprake kan zijn van bodemverontreiniging. Omdat op deze locaties geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien, leveren deze 'potentieel verdachte locaties' voor dit bestemmingsplan geen knelpunten op.

4.3 Water

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen moet worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving, waaronder de Waterwet, op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Door de watertoets worden relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in dit bestemmingsplan.

Het plangebied valt binnen het beheer van het waterschap Hunze en Aa's. Bij dit waterschap is een watertoets aangevraagd. De resultaten hiervan zijn ontvangen en bijgevoegd in de bijlagen van dit bestemmingsplan. De in de bijlage opgenomen uitgangspunten zijn waar nodig overgenomen in dit bestemmingsplan.

Zoals uit de genoemde bijlage ook blijkt heeft het nieuwe bestemmingsplan invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer. Dit heeft in eerste instantie te maken met de aanwezigheid van een rioolpersleiding in het zuidwesten van het plangebied. De zone om de leiding, die bedoeld is voor de bescherming ervan, ligt ook in het plangebied. De leiding is opgenomen via de dubbelbestemming "Leiding - Riool".

Verder geeft het advies van het waterschap duidelijkheid over de manier waarop, bij nieuwe bouwplannen, rekening moet worden gehouden met riolering, wateroverlast en grondwater. In dit bestemmingsplan worden echter geen nieuwe bouwplannen mogelijk gemaakt. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn, dan is het van belang de uitgangspunten van het waterschap hierbij te hanteren.

4.4 Ecologie

Een ruimtelijk plan moet rekening houden met de beschermde natuurwaarden, in de vorm van beschermde gebieden en beschermde soorten. Voor de gebiedsbescherming zijn Natura 2000-gebieden en gebieden die vallen onder de ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang. Bij beschermde soorten gaat het om wettelijk beschermde soorten. De bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet, voor soorten is dit de Flora- en faunawet.

Zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven is in en rond het plangebied waardevolle natuur aanwezig. Het gaat daarbij vooral om aangewezen ecologische hoofdstructuur. Op een grotere afstand van het plangebied ligt het wettelijk beschermde Natura 2000-gebied Drentsche Aa. In onderstaande figuur zijn de EHS en het Natura 2000-gebied aangegeven.

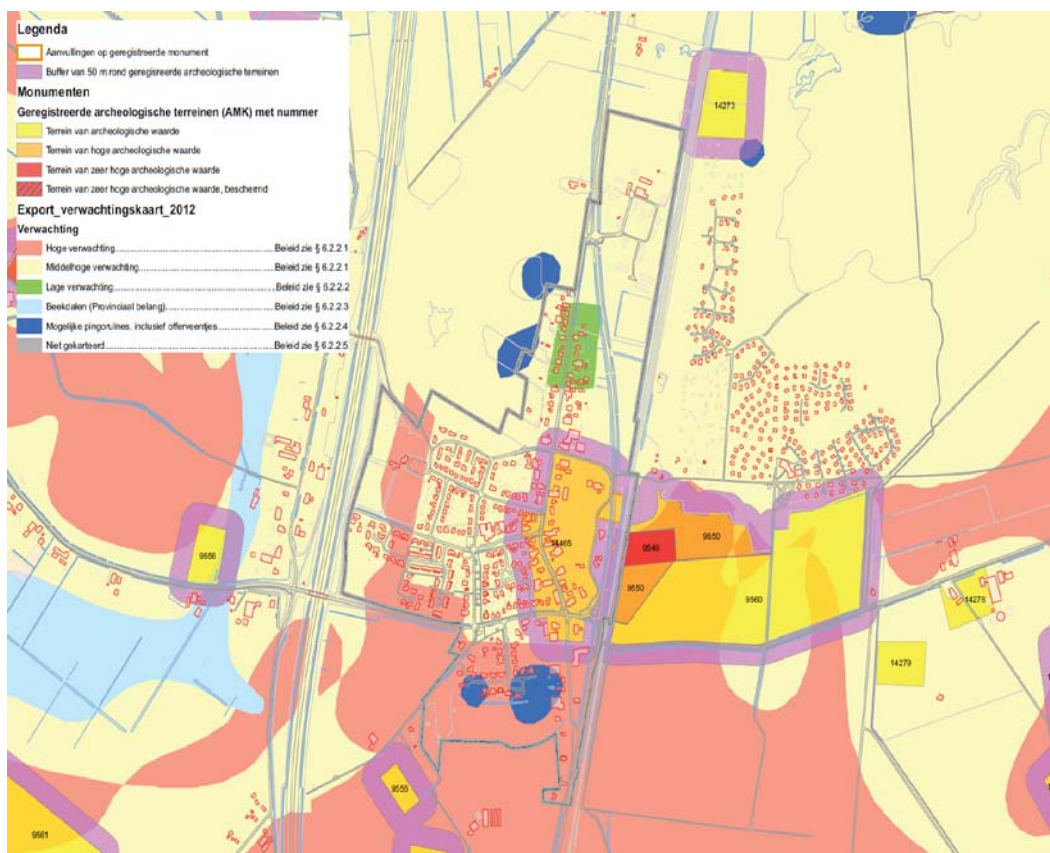


EHS en Natura 2000 in en om het plangebied

Omdat de regeling in dit bestemmingsplan geen nieuwe mogelijkheden biedt, zijn negatieve effecten op de beschermde natuurgebieden uit te sluiten. Hetzelfde geldt voor de beschermde soorten. Bij nieuwe ontwikkelingen is het noodzakelijk te inventariseren of effecten op kunnen treden.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied en haar omgeving heeft een rijke historie, al voor het begin van de jaartelling hebben er mensen gewoond. Vanaf die tijd is het gebied altijd bewoond geweest. De trefkans op archeologische vondsten in de bodem is daarom mid-delhoog tot hoog, zoals op onderstaande afbeelding te zien is.



Fragment archeologische verwachtings- en beleidskaart Midden-Drenthe

De gemeente Midden-Drenthe heeft de archeologische waarden op een 'archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Midden-Drenthe' vastgelegd. Hieruit blijkt dat voor de kern zelf een archeologisch terrein geregistreerd is, dit is een AMK-terrein met een hoge archeologische waarde. Rond dit gebied is een bufferzone van 50 meter aangegeven.

Bovendien valt een groot deel van de kern binnen gebieden waar een middelhoge of een hoge verwachtingswaarde voor archeologische vondsten is. In het plangebied zijn bovendien waardevolle pingoruïnes en essen bekend. Deze vallen onder gebieden met een verwachting voor archeologische waarden.

Omdat het bestemmingsplan de herbouw van bestaande woningen niet uitsluit is voor de gebieden met een archeologische waarde en/of verwachtingswaarde een specifieke regeling opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen AMK-terreinen, terreinen met een (middel)hoge verwachtingswaarde en bekende pingoruïnes, beekdalen en essen. De onderzoeksvereisten voor de verschillende gebieden varieert, naarmate de waardering anders is. De oppervlakte en diepte van de bewerking van de gronden met een bepaalde (verwachtings)waarde bepalen de noodzaak van onderzoek. Voor een AMK-terrein geldt een vrijstelling van onderzoek voor ontwikkelingen tot 100 m². Bij gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde, beekdalen en essen is dit 1.000 m² en bij pingoruïnes 100 m².

Naast de archeologische trefkans in de bodem zijn in het plangebied cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het gaat daarbij om zowel gebouwde als landschappelijke elementen. Rijksmonumenten vallen onder de gebouwde waardevolle elementen, monumentale bomen en een waardevolle houtwal onder de landschappelijk waardevolle elementen. Rijksmonumenten worden beschermd via de Monumentenwet en hoeven daarom in dit bestemmingsplan geen specifieke regeling. Dit geldt niet voor de monumentale bomen en de waardevolle houtwal. Deze hebben in dit bestemmingsplan dan ook een specifieke regeling.

4.6 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de bestaande situatie van het plangebied. De verwachting is dat dit in de toekomst ook niet gaat plaatsvinden. In het bestemmingsplan worden immers geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de luchtkwaliteit in betekenende mate kunnen verslechteren. De luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer.

4.7 Kabels, leidingen en overige

Behalve de eerder genoemde gastransportleiding en rioolpersleiding zijn in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die een specifieke regeling behoeven.

Rond de radiotelescoop bij Westerbork is een zogenoemde "zone II" aanwezig. Binnen deze zone wordt rekening gehouden met de storingsvrijheid van de observatieposten. Van belang is om bij ontwikkelingen, die mogelijke storingsgevolgen hebben, toestemming te vragen aan de Stichting ASTRON. Deze stichting kan het beste inschatten of de observatieposten, ook na de realisatie van de ontwikkeling, zoveel mogelijk ongestoord functioneren. Hiervoor is het nodige in dit bestemmingsplan geregeld, door deze zone aan te duiden.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING

In de voorgaande hoofdstukken zijn de kaders voor dit bestemmingsplan beschreven, in de vorm van de beschrijving van de huidige situatie en het beleidskader. Daarnaast is het bestemmingsplan, voor zover het nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, getoetst aan de wet- en regelgeving rond de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de algemene kaders vanuit de wetgeving van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het handboek. Daarna volgt een toelichting op de bestemmingen. Eventuele specifieke regelingen komen daarbij ook aan de orde. Tot slot volgt een toelichting op de algemene regels, de overgangs- en slotregels en op de opbouw van de regels en ruimtelijke verbeelding.

5.1 Wettelijke kaders

De juridische regeling is afgestemd op de Wro en het Bro, de Wabo en het gemeentelijk handboek. De wetgeving geeft de wettelijke kaders waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Hiervoor zijn landelijke standaarden opgesteld, waaronder de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) en het Informatiemodel ruimtelijke ordening (IMRO).

Daarnaast bevatten de Wro en het Bro een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in een bestemmingsplan. Het gaat daarbij om verplichte onderdelen voor de regels, bijvoorbeeld de anti-dubbeltelbepaling, maar ook om aspecten die in de toelichting moeten worden beschreven, bijvoorbeeld een verantwoording van de omgevingsaspecten.

Naast de wettelijke vereisten, heeft de gemeente Midden-Drenthe het "Handboek bestemmingsplannen" vastgesteld, waarin een verfijning heeft plaatsgevonden van de landelijke standaarden. Het bestemmingsplan is mede opgesteld op basis van dit handboek.

5.2 Bestemmingen

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de regeling van de bestemmingen in dit bestemmingsplan. Daarbij wordt aangegeven wat het uitgangspunt van die regeling is.

5.2.1 Agrarisch met waarden

Voor de bestemming "Agrarisch met waarden" geldt in beginsel dat de gronden zijn bedoeld voor het uitoefenen van grondgebonden agrarische (bedrijfs)activiteiten en voor cultuurgrond. Daarnaast staat het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurlijke geomorfologische en cultuurhistorische waarden van het landschap (bijvoorbeeld natuur- en landschapselementen) voorop. Ook de natuurontwikkeling, het agrarisch natuurbeheer en het extensief dagrecreatief medegebruik zijn van belang.

Functies die niet (geheel) binnen de bestemmingsomschrijving van deze bestemming passen, zijn specifiek aangeduid en geregeld. Een voorbeeld hiervan is een agrarisch dienstverlenend bedrijf. Dit bedrijf (de spoelplaats van de Boermarke), gelegen aan de Nijlanden in het zuiden van het dorp, is specifiek aangeduid. De bestemming is hier toegespitst op de feitelijke situatie: een ander agrarisch bedrijf is hier niet toegestaan. Alleen daar waar een aanduiding is opgenomen voor een bedrijfswoning, is deze mogelijk.

Naast de hoofdfunctie zijn (ondergeschikt) andere functies mogelijk, zodat enige mate van flexibiliteit in het gebruik van de gronden met deze bestemming ontstaat.

Bouwregels

Vanwege de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden zijn gebouwen en overkappingen niet toegestaan. Wel zijn bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mogelijk. Daarbij gaat het om onder meer erf- en terreinafscheidingen die nodig zijn voor de afscherming van de weilanden, dit bijvoorbeeld in verband met het gebruik voor het houden van vee op de weilanden. Specifiek is voor een bedrijfswoning een maximale oppervlakte opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat bedrijfsgebouwen volledig gebruikt worden als bedrijfswoning. Het bestemmingsplan voor het buitengebied is leidend voor deze regeling.

In de specifieke gebruiksregels is een regeling opgenomen voor het gebruik van gronden voor een bestaande paardrijbak. Nieuwe worden niet mogelijk gemaakt. Bij die paardrijbak zijn regels opgenomen voor het gebruik van verlichting. Deze regeling is opgenomen om lichthinder voor de omgeving te voorkomen.

Flexibiliteitsbepalingen

Het is mogelijk door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Bijvoorbeeld voor een verhoging van de maximale bouwhoogte of voor een ander gebruik van de bedrijfsgebouwen. Daarnaast is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar de bestemmingen "Wonen - Voormalige boerderijen", "Groen" of "Natuur". De wijziging naar een woonbestemming is niet toegestaan ter plaatse van de spoelplaats van de Boermarke.

Het afwijken van de regels of wijzigen van de bestemming geeft enige vorm van flexibiliteit aan het plan voor gebruik en/of bouwen. Hieraan zijn echter wel voorwaarden verbonden. Deze zijn opgenomen bij de regels voor afwijking en wijziging.

Omgevingsvergunning

De wijziging van de hoofdstructuur van de agrarische gronden wordt mogelijk na verlening van een omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning geeft bijvoorbeeld de mogelijkheden om gronden te egaliseren of het waterpeil te verlagen. Een dergelijke vergunning mag alleen worden verleend wanneer aangetoond is dat de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de landschappelijke waarden van het gebied. Daarnaast moet de aanleg van een ecologische verbindingszone passen binnen het beleid rond de EHS of deze moet betrekking hebben op particulier natuurbeheer.

Wanneer panden aangeduid zijn als karakteristiek, kunnen deze niet zonder meer gesloopt worden. Ook hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. De verlening van deze vergunning is gebonden aan voorwaarden. Voor verlening van de vergunning moet aangetoond zijn dat voldaan kan worden aan die voorwaarden.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.2 Bedrijf

De gronden binnen de bestemming "Bedrijf" zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven. Daarmee vergelijkbare bedrijven zijn ook toegestaan. Geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven vallen hierbuiten. De bedrijven met een dergelijke milieucategorie zijn goed verenigbaar met de woonomgeving. Daar waar sprake is van een tankstation, wordt dit specifiek aangeduid. Dit vanwege de milieuvloed op de omgeving en de bouw mogelijkheden. Van de hoofdfunctie afwijkende gebruiksvormen worden binnen de bedrijfsbestemming bij recht alleen toegestaan wanneer deze zijn aangeduid. Voorbeelden hiervan zijn detailhandel en een bedrijfswoning.

Naast de hoofdfunctie zijn (ondergeschikt) andere functies mogelijk, zodat enige mate van flexibiliteit in het gebruik van de gronden met deze bestemming ontstaat.

Bouwregels

Algemeen geldt dat geen bouwwerken gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'. Deze aanduiding ligt niet alleen op de plaats van de boom, maar ook een zone daar omheen, waar de wortels en kruin van de boom aanwezig zijn. Hiermee wordt de bestaande waardevolle (solitaire) boombeplanting beschermd.

De bedrijfsbebouwing van de bedrijven verschilt onderling van elkaar in afmeting en verschijningsvorm. De bouwregels zijn daarop afgestemd. De goot- en bouwhoogte zijn aangeduid in de ruimtelijke verbeelding, het bouwvlak bepaalt de maximaal te bebouwen oppervlakte.

Voor de bedrijfswoning is een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. De maximale afmetingen voor een bedrijfswoningen zijn opgenomen in de ruimtelijke verbeelding en de regels. Deze afmetingen gaan over hoogten, oppervlakte en dakhelling. In het plangebied zijn meerdere bedrijfswoningen aanwezig. In sommige gevallen maken deze deel uit van het bedrijfsgebouw, in andere gevallen zijn het vrijstaande, of aangebouwde woningen.

Bij de bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Omdat deze uitsluitend bedoeld zijn ter ondersteuning van de woonfunctie, zijn hiervoor specifieke bouwregels opgenomen. De afmetingen van de genoemde bebouwing is gerelateerd aan de functie ervan.

Daarnaast zijn bij deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan. Daarbij gaat het om één vlaggenmast, erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken. Ook hierbij zijn de maximale afmetingen bepaald door de functie van het bouwwerk. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Flexibiliteitsbepalingen

Binnen deze bestemming bestaat de mogelijkheid met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar "Wonen" of "Groen". Het eerste kan bijvoorbeeld gewenst zijn op het moment dat de bedrijfsfunctie beëindigd is.

Het afwijken van de regels of wijzigen van de bestemming geeft enige vorm van flexibiliteit aan het plan. Hieraan zijn echter wel voorwaarden verbonden. Deze zijn opgenomen bij de regels voor afwijking en wijziging.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.3 Bedrijf - Nutsvoorziening

De gronden binnen de bestemming "Bedrijf- Nutsvoorziening" zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen. Daarbij gaat het om onder meer elektriciteitskastjes. De bijbehorende erven en terreinen zijn ook mogelijk binnen de bestemming.

Bouwregels

De bouwregels staan gebouwen en overkappingen toe ten behoeve van de bestemming. Het gaat daarom om bouwwerken van geringe omvang. De gebouwtjes en overkappingen moeten binnen het aangeduide bouwvlak en hebben een maximale bouwhoogte van 3,5 m.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn mogelijk, waarbij het onder meer gaat om erf- en terreinafscheidingen. Erf- en terreinafscheidingen dienen in dit geval ter beveiliging van de nutsvoorziening en mogen daarom maximaal 2,5 meter hoog zijn. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hebben een maximale bouwhoogte van 3 meter.

De maximale afmetingen zijn bepaald door de functie van het bouwwerk. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.4 Bos

De grotere bosgebieden in het plangebied hebben de bestemming "Bos". De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor voornamelijk bos en bebos-sing, maar ook voor dagrecreatief medegebruik, voet- en rijwielpaden, speelvoor-zieningen, water en waterlopen. De bestemming is gericht op het behoud, het herstel en de instandhouding van de landschappelijk en natuurlijke waarden. Verblijfsrecreatie is binnen deze bestemming uitgesloten (specifieke gebruiksre-gels).

Bouwregels

Gebouwen en overkappingen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, te bouwen. Daarbij gaat het om erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken. De bouwhoogte hiervan is afgestemd op de functie ervan. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Omgevingsvergunning

De wijziging van de hoofdstructuur van de bosgebieden wordt mogelijk na verle-ning van een omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning geeft bijvoor-beeld de mogelijkheden om waterpartijen te graven of te dempen en transportlei-dingen aan te leggen. Een dergelijke vergunning mag alleen worden verleend wanneer aangetoond is dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden en dat de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de land-schappelijke waarden van het gebied.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.5 Groen

De structurele groenvoorzieningen zijn binnen de bestemming "Groen" opgeno-men. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor voornamelijk groenvoorzieningen, maar ook agrarische cultuurgrond, sport- en speelvoorzie-ningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een bijzondere voorzie-ning is de riooloverstort. Vanwege de functie en extra bouwmogelijkheden ten opzichte van 'gewone' groenvoorzieningen is deze specifiek aangeduid. Daar waar sprake is van een landschappelijk monument, is een aanduiding opgenomen. Daarnaast is hieraan ondergeschikt ook nog het volgende mogelijk: infrastructu-rele voorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, tuinen en erven en voet- en fietspaden. Door het toestaan van deze functies ontstaat flexi-biliteit voor het gebruik en de eventuele (her)inrichting van de bedoelde groen-voorzieningen.

Bouwregels

Algemeen geldt dat geen bouwwerken gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'. Deze aanduiding ligt niet alleen op de plaats van de boom, maar ook een zone daar omheen, waar de wortels en kruin van de boom aanwezig zijn. Hiermee wordt de bestaande waardevolle (solitaire) boombeplanting beschermd.

Gebouwen en overkappingen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, te bouwen. Daarbij gaat het om erf- en terreinafscheidingen, vlaggenmasten, sport- en speelvoorzieningen en overige bouwwerken. De bouwhoogte van de verschillende bouwwerken is afgestemd met de functie ervan. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Flexibiliteitsbepalingen

Het is mogelijk door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels. Hiermee is het mogelijk bouwwerken te bouwen ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'. Voordat de vergunning verleend wordt, is het van belang dat aangetoond is dat dit het behoud van de monumentale boom niet in gevaar brengt en de landschappelijke waarde van de boom niet aangetast wordt.

Omgevingsvergunning

De wijziging van de hoofdstructuur van de groenvoorzieningen wordt mogelijk na verlening van een omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning geeft bijvoorbeeld de mogelijkheden om waterpartijen te graven of te dempen en transportleidingen aan te leggen. Een dergelijke vergunning mag alleen worden verleend wanneer aangetoond is dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden en dat de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.6 Horeca

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van horecabedrijven met een categorie 1 en 2. Daarnaast is het mogelijk te wonen bij een dergelijk bedrijf. In een enkel geval komt binnen de bestemming een functie voor die niet binnen de bestemmingsomschrijving past. Om deze bij recht mogelijk te maken zijn deze functies aangeduid. Het gaat bijvoorbeeld om een detailhandelsfunctie. Per horecabedrijf is een bedrijfswoning toegestaan.

Naast de hoofdfunctie zijn (ondergeschikt) andere functies mogelijk, zodat enige mate van flexibiliteit in het gebruik van de gronden met deze bestemming ontstaat.

Bouwregels

De bebouwing van de horecabedrijven verschilt onderling van elkaar in afmeting en verschijningsvorm. De bouwregels zijn daarop afgestemd. De goot- en bouwhoogte zijn per perceel aangeduid in de ruimtelijke verbeelding, het bouwvlak bepaalt de maximaal te bebouwen oppervlakte. De minimale dakhelling is opgenomen in de regels, waardoor een kap (geen plat dak) verplicht is. In een enkele uitzondering is een plat dak toegestaan. Dit wordt dan aangeduid.

Bedrijfswoningen zijn zowel inpandig als niet-inpandig toegestaan, mits aan de bouwregels wordt voldaan. De bouwregels geven aanwijzingen over de maximale afmetingen van zowel de gebouwen als de bedrijfswoningen. Voor een bedrijfswoning geldt bijvoorbeeld een maximale oppervlakte van 150 m². Hiermee wordt voorkomen dat bedrijfsgebouwen volledig gebruikt worden als bedrijfswoning. Het bestemmingsplan voor het buitengebied is leidend voor deze regeling.

Bij de bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Omdat deze uitsluitend bedoeld zijn ter ondersteuning van de woonfunctie, zijn hiervoor specifieke bouwregels opgenomen. De afmetingen van de genoemde bebouwing is gerelateerd aan de functie ervan.

Tot slot zijn bij deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan. Daarbij gaat het om maximaal twee vlaggenmasten, erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken. De bouwhoogte van de verschillende bouwwerken is afgestemd met de functie ervan. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Flexibiliteitsbepalingen

Het is mogelijk door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels. Bijvoorbeeld voor het in geringe mate bouwen buiten het bouwvlak. Daarnaast is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar de bestemming "Wonen". Deze laatste kan bijvoorbeeld toegepast worden op het moment dat de horecafunctie wordt beëindigd en de hoofdfunctie wonen is.

Het afwijken van de regels of wijzigen van de bestemming geeft enige vorm van flexibiliteit aan het plan. Hieraan zijn echter wel voorwaarden verbonden, waaraan voldaan moet worden. Deze zijn opgenomen bij de regels voor afwijking en wijziging.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.7 Maatschappelijk

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van maatschappelijke voorzieningen.

Hierbij kan onder andere worden gedacht aan onderwijsvoorzieningen, kinderopvang, peuterspeelzaal. Om een optimaal functioneren van de maatschappelijke functie te garanderen, zijn daarbij horende voorzieningen voor bijvoorbeeld parkeer- en speelvoorzieningen ondergeschikt toegestaan. Bij de maatschappelijke voorzieningen zijn alleen bedrijfswoningen toegestaan op het moment dat hiervoor een aanduiding is opgenomen.

Bouwregels

Algemeen geldt dat geen bouwwerken gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'. Deze aanduiding ligt niet alleen op de plaats van de boom, maar ook een zone daar omheen, waar de wortels en kruin van de boom aanwezig zijn. Hiermee wordt de bestaande waardevolle (solitaire) boombeplanting beschermd.

De gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Vanwege het verschil in afmeting en verschijningsvorm, zijn de goot- en bouwhoogte per bouwvlak aangeduid op de ruimtelijke verbeelding. Het bouwvlak bepaalt de maximaal te bebouwen oppervlakte. Voor overkappingen is een algemene regel voor de maximale goot- en bouwhoogte in de regels opgenomen. Deze kunnen zowel met een plat dak, als met een kap worden uitgevoerd.

Voor de dienstwoning is, zoals aangegeven, een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. De maximale afmetingen voor een dienstwoningen zijn opgenomen in de regels. Deze afmetingen gaan over hoogten, oppervlakte en dakhelling. In het plangebied zijn meerdere dienstwoningen aanwezig. In sommige gevallen maken deze deel uit van de voorziening, in andere gevallen zijn het vrijstaande, of aangebouwde woningen.

Bij de dienstwoning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Omdat deze uitsluitend bedoeld zijn ter ondersteuning van de woonfunctie, zijn hiervoor specifieke bouwregels opgenomen. De afmetingen van de genoemde bebouwing is gerelateerd aan de functie ervan.

Daarnaast zijn bij deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan. Daarbij gaat het om één vlaggenmast, erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken. Ook hierbij zijn de maximale afmetingen bepaald door de functie van het bouwwerk. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Voor gebouwen die als karakteristiek zijn aangeduid is een omgevingsvergunningplicht voor het slopen van bouwwerken opgenomen. Dit is bedoeld om de hoofdvorm van het gebouw in stand te houden.

Flexibiliteitsbepalingen

Het is mogelijk door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels. Bijvoorbeeld voor het in geringe mate bouwen buiten het bouwvlak. Het afwijken van de regels van de bestemming geeft enige vorm van flexibiliteit aan het plan. Hieraan zijn echter wel voorwaarden verbonden, waaraan voldaan moet worden. Deze zijn opgenomen bij de regels voor afwijking.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.8 *Natuur*

De natuurgebieden (EHS) in het plangebied hebben de bestemming "Natuur". De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden voorop. Daarnaast zijn andere functies mogelijk, waaronder paden, water en bos. Door deze toe te staan is een flexibel gebruik van de gronden en een gewenste (her)ontwikkeling mogelijk.

Bouwregels

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. Wel is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, te bouwen. Bij de bouwwerken gaat het bijvoorbeeld om erfscheidingen. De bouwhoogte van de bouwwerken is afgestemd met de functie ervan. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Omgevingsvergunning

De wijziging van de hoofdstructuur van de natuurgebieden wordt mogelijk na verlening van een omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning geeft bijvoorbeeld de mogelijkheden om waterpartijen te graven of te dempen en wegen en paden aan te leggen. Een dergelijke vergunning mag alleen worden verleend wanneer aangetoond is dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden en dat de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de landenschappelijke waarden van het gebied.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten / Ecologie
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.9 *Recreatie*

De bestemming "Recreatie" ligt op de gronden die vooral een recreatieve functie hebben. De bestemming maakt dagrecreatieve voorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Functies die in het uit 2001 daterende bestemmingsplan voor het AZC-terrein zijn opgenomen, hieronder vallen onder andere een (open lucht) ijsbaan, een manege en een tennisbaan, zijn ook onder deze bestemming gebracht.

Om een optimaal functioneren van de recreatieve functie te garanderen, zijn ondergeschikt bijvoorbeeld parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden ondergeschikt toegestaan.

Bouwregels

Gebouwen en overkappingen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, te bouwen. Daarbij gaat het om onder meer om erf- en terreinafscheidingen en sport- en speelvoorzieningen. De bouwhoogte van de verschillende bouwwerken is afgestemd met de functie ervan. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Omgevingsvergunning

Door middel van een omgevingsvergunning is het mogelijk werken en/of werkzaamheden uit te voeren in en op de gronden met deze bestemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het graven en dempen van waterpartijen en het verlagen van het waterpeil. Een dergelijke vergunning mag alleen worden verleend wanneer aangetoond is dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden en dat de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.10 Sport

De bestemming "Sport" ligt op de gronden die vooral sportfunctie hebben. De bestemming maakt het uitoefenen van sportactiviteiten mogelijk. Ondergeschikt zijn andere bij de hoofdfunctie horende voorzieningen mogelijk. Dit om een optimaal functioneren van de hoofdfunctie te garanderen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van beheer en infrastructuurle voorzieningen.

Bouwregels

Zoals aangegeven is de bouw van gebouwen en overkappingen toegestaan. De plaatsing van de gebouwen is vrij, de maximale afmetingen van de gebouwen zijn in de regels bepaald. Hiermee wordt voorkomen dat de gronden volledig voor bebouwing worden gebruikt.

Daarnaast zijn bij deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan. Daarbij gaat het om erf- en terreinafscheidingen, lichtmasten en ballenvangers en overige bouwwerken. Ook hierbij zijn de maximale afmetingen bepaald door de functie van het bouwwerk. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.11 Sport - Manege

De manege in het plangebied heeft de bestemming "Sport - Manege". De bestemming maakt deze manege, met daarbij ondergeschikt andere functies mogelijk. Dit zijn onder meer parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen. Door deze mogelijk te maken is een optimaal functioneren van de manege mogelijk.

Bouwregels

De bouw van gebouwen is binnen de bestemming niet toegestaan. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogelijk. Daarbij gaat het om onder andere erf- en terreinafscheidingen. Ook hierbij zijn de maximale afmetingen bepaald door de functie van het bouwwerk. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.12 Verkeer

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een functie hoofdzakelijk ten behoeve van doorgaand verkeer, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en water en openbare nutsvoorzieningen. Ook voorzieningen voor het openbaar vervoer, de waterhuishouding, de energievoorziening en andere doeleinden van openbaar nut zijn mogelijk. Hiermee ontstaat flexibiliteit voor de (her)inrichting en het gebruik van de gronden met deze bestemming.

Bouwregels

Algemeen geldt dat geen bouwwerken gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'. Deze aanduiding ligt niet alleen op de plaats van de boom, maar ook een zone daar omheen, waar de wortels en kruin van de boom aanwezig zijn. Hiermee wordt de bestaande waardevolle (solitaire) boombeplanting beschermd.

Gebouwen en overkappingen zijn binnen de bestemming niet toegestaan. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mogelijk. Daarbij gaat het om bouwwerken die ten gunste staan van de bestemming, bijvoorbeeld lantaarnpalen.

De maximale afmetingen zijn bepaald door de functie van het bouwwerk. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Flexibiliteitsbepalingen

Het is mogelijk door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels. Hiermee is het mogelijk bouwwerken te bouwen ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'. Voordat de vergunning verleend wordt, is het van belang dat aangetoond is dat dit het behoud van de monumentale boom niet in gevaar brengt en de landschappelijk waarde van de boom niet aangetast wordt.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.13 Verkeer - Railverkeer

De voor "Verkeer - Railverkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegen met de daarbij horende voorzieningen als spoorwegovergangen. Nadrukkelijk is vermeld dat de bestemming niet voorziet in een wijziging van het aantal spoorbanen en spoorwegovergangen. Zo wordt een wijziging van bijvoorbeeld de geluidcontouren rond het spoor voorkomen.

Ondergeschikt zijn andere voorzieningen mogelijk, waaronder groenvoorzieningen en water. Hiermee ontstaat flexibiliteit voor de (her)inrichting en het gebruik van de gronden met deze bestemming.

Bouwregels

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zijn toegestaan binnen deze bestemming. Het gaat daarbij om bouwwerken die ten gunste staan van de bestemming, bijvoorbeeld bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer. De maximale afmetingen zijn bepaald door de functie van het bouwwerk. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.14 Verkeer - Verblijfsgebied

Alle woonstraten en kleinere paden, waarbij naast de verkeersfunctie (infrastructurele voorzieningen) een nadrukkelijke verblijfsfunctie aanwezig is, hebben de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

Vanwege deze verblijfsfunctie zijn naast wegen en straten ook parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watervoorzieningen, fiets- en voetpaden toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn bovendien garageboxen mogelijk. Door het mogelijk maken van deze functies in deze bestemming ontstaat flexibiliteit voor de (her)inrichting en het gebruik.

Bouwregels

Algemeen geldt dat geen bouwwerken gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'. Deze aanduiding ligt niet alleen op de plaats van de boom, maar ook een zone daar omheen, waar de wortels en kruin van de boom aanwezig zijn. Hiermee wordt de bestaande waardevolle (solitaire) boombeplanting beschermd.

Gebouwen en overkappingen zijn binnen de bestemming niet toegestaan, met uitzondering van de garageboxen. Deze zijn mogelijk binnen de aanduiding 'garage' en mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn.

Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mogelijk. Daarbij gaat het om bouwwerken die ten gunste staan van de bestemming, bijvoorbeeld vlaggenmasten, lantaarnpalen en speelvoorzieningen. De maximale afmetingen zijn bepaald door de functie van het bouwwerk. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Flexibiliteitsbepalingen

Het is mogelijk door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels. Hiermee is het mogelijk bouwwerken te bouwen ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'. Voordat de vergunning verleend wordt, is het van belang dat aangetoond is dat dit het behoud van de monumentale boom niet in gevaar brengt en de landschappelijk waarde van de boom niet aangetast wordt.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.15 Wonen

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Wanneer een bedrijf aan huis aanwezig is, dan is deze specifiek aangeduid. Ook andere, van de hoofdbestemming afwijkende functies, zijn bij recht mogelijk omdat ze zijn aangeduid. Hierbij gaat het onder meer om een bed-and-breakfast en detailhandel. Uiteraard vallen tuinen, erven en terreinen onder het toegestane gebruik, mits ze bij de woonfunctie horen.

Naast de hoofdfunctie zijn onder meer groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor ontstaat flexibiliteit in het gebruik en een mogelijke (her)inrichting van de gronden. Uiteraard vallen tuinen, erven en terreinen onder het toegestane gebruik, mits ze bij de woonfunctie horen.

Naast de hoofdfunctie zijn onder meer groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor ontstaat flexibiliteit in het gebruik en een mogelijke (her)inrichting van de gronden.

Bouwregels

Algemeen geldt dat geen bouwwerken gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'. Deze aanduiding ligt niet alleen op de plaats van de boom, maar ook een zone daar omheen, waar de wortels en kruin van de boom aanwezig zijn. Hiermee wordt de bestaande waardevolle (solitaire) boombeplanting beschermd.

Verder wordt in de bouwregels onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen (voor wonen) en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de hoofdgebouwen en bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. De regels gaan uit van het toestaan van één woning per bouwvlak, mits anders aangeduid.

De woningen in het plangebied verschillen in ruimtelijke verschijningsvorm en afmetingen van elkaar. De bouwvlakken geven daarbij een aanwijzing voor de plaatsing en de mogelijke omvang van de woningen (maximale goot- en bouwhoogte). Daarnaast is een aanduiding aanwezig voor het bebouwingstype, bijvoorbeeld voor vrijstaande woningen de aanduiding 'vrijstaand'. In een enkel geval is sprake van gestapelde woningen, deze zijn mogelijk gemaakt door ze aan te duiden. Per bouwvlak is verder de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Voorkomen moet worden dat het dorpse karakter door (vervangende) nieuwbouw wordt aangetast. Daarom zijn in de regels een minimale en een maximale dakhelling aangegeven. Hierdoor blijft een kap bij de woningen gehandhaafd.

Voor het plan Brootacker II is een specifieke regeling opgenomen. Dit omdat het nieuwe woongebied nog in ontwikkeling is. De regeling hiervoor is gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels'. De aanduiding is op de ruimtelijke verbeelding terug te vinden. Afwijkingen in de bouwregels zijn vooral terug te vinden in de bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen (de woningen).

Bij de woningen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Omdat deze uitsluitend bedoeld zijn ter ondersteuning van de woonfunctie, zijn hiervoor specifieke bouwregels opgenomen. De afmetingen van de genoemde bebouwing is gerelateerd aan de functie ervan.

Tot slot zijn bij deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan. Daarbij gaat het om één vlaggenmast, erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken. Ook hierbij zijn de maximale afmetingen bepaald door de functie van het bouwwerk. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Flexibiliteitsbepalingen

Het is mogelijk door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- en specifieke gebruiksregels. Bijvoorbeeld voor het in geringe mate bouwen buiten het bouwvlak of voor het gebruik van een grotere oppervlakte voor een aan huis verbonden beroep.

Het afwijken van de regels van de bestemming geeft enige vorm van flexibiliteit aan het plan. Hieraan zijn echter wel voorwaarden verbonden, waaraan voldaan moet worden. Deze zijn opgenomen bij de regels voor afwijking.

Omgevingsvergunning

Bij de bestemming is het toegestaan om, met een omgevingsvergunning, voor de naar de weg gekeerde gevel verharding voor een oprit aan te leggen met een breedte van maximaal 4 meter. Op die manier wordt voorkomen dat erven voor de voorgevel van woningen volledig verhard worden, maar is een oprit toch mogelijk. Wanneer panden aangeduid zijn als karakteristiek, kunnen deze niet zonder meer gesloopt worden. Ook hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. De verlening van deze vergunning is gebonden aan voorwaarden. Voor verlening van de vergunning moet aangetoond zijn dat voldaan kan worden aan die voorwaarden.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.16 Wonen - Voormalige boerderijen

De bestemming "Wonen - Voormalige boerderijen" ligt op de gronden waarvan de bebouwing ruimtelijk herkenbaar is als voormalige boerderij. De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met een sociale, culturele, medische, maatschappelijk en/of educatieve functie. Een combinatie met andere, van de hoofdbestemming afwijkende functies, is bij recht mogelijk wanneer ze zijn aangeduid. Hierbij gaat het om kunstnijverheid en detailhandel. Uiteraard vallen tuinen, erven en terreinen onder het toegestane gebruik, mits ze bij de woonfunctie horen. De regeling in deze bestemming sluit aan bij andere bestemmingsplannen van de gemeente waarin voormalige boerderijen zijn bestemd. Deze regeling is specifiek voor de kernen, voor het buitengebied geldt een aparte regeling voor voormalige boerderijen.

Naast de hoofdfunctie zijn onder meer groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor ontstaat flexibiliteit in het gebruik en een mogelijke (her)inrichting van de gronden.

Bouwregels

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

De woningen (gebouwen) betreffen voormalige boerderijen. Van oudsher hebben deze ongeveer dezelfde afmetingen. De bouwvlakken bepalen de plaatsing van de hoofdgebouwen, de maximale oppervlakte is in de regels opgenomen. Voorkomen wordt hiermee dat het dorpse karakter door (vervangende) nieuwbouw wordt aangetast. Daarom zijn in de regels maten opgenomen voor de goot- en bouwhoogte, de breedte van een woning en de minimale en een maximale dakhelling.

Bij de woningen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Omdat deze uitsluitend bedoeld zijn ter ondersteuning van de woonfunctie, zijn hiervoor specifieke bouwregels opgenomen. De afmetingen van de genoemde bebouwing is gerelateerd aan de functie ervan.

Tot slot zijn bij deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan. Daarbij gaat het onder meer om erf- en terreinafscheidingen. Ook hierbij zijn de maximale afmetingen bepaald door de functie van het bouwwerk. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Flexibiliteitsbepalingen

Het is mogelijk door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- en (specifieke) gebruiksregels. Bijvoorbeeld voor het in geringe mate bouwen buiten het bouwvlak of voor het gebruik van een gebouw voor meer dan één woning. Daarnaast kunnen functies zoals bed and breakfast en kinderopvang worden toegestaan.

Het afwijken van de regels van de bestemming geeft enige vorm van flexibiliteit aan het plan. Hieraan zijn echter wel voorwaarden verbonden, waaraan voldaan moet worden. Deze zijn opgenomen bij de regels voor afwijking.

Omgevingsvergunning

In deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het aanleggen van verharding (buiten de oprit om) voor de naar de weg gekeerde gevels. Hierdoor kunnen wijzigingen in het bestaande specifieke ruimtelijke beeld bij de voormalige boerderijen gestuurd worden.

Wanneer panden aangeduid zijn als karakteristiek, kunnen deze niet zonder meer gesloopt worden. Ook hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. De verlening van deze vergunning is gebonden aan voorwaarden. Voor verlening van de vergunning moet aangetoond zijn dat voldaan kan worden aan die voorwaarden.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.17 Leiding - Gas

Langs de spoorlijn Assen-Hoogeveen ligt een gasleiding die de dubbelbestemming "Leiding - Gas" heeft.

Deze bestemming is bedoeld ter bescherming van de gasleiding.

Bouwregels

In afwijking van wat in de onderliggende bestemmingen bepaald is, zijn binnen deze bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan.

Flexibiliteitsbepalingen

Het is met een omgevingsvergunning voor afwijking van de bouwregels mogelijk (in onderliggende bestemmingen toegestaan) bouwwerken te bouwen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden. Een belangrijke voorwaarde is dat voor de verlening van de omgevingsvergunning advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Omgevingsvergunning

De bestemming kent een regeling voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Voor veel werken of werkzaamheden wordt de grond geroerd. De regeling van de omgevingsvergunning geeft aan voor welke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is. De omgevingsvergunning mag alleen verleend worden wanneer voldaan is aan de voorwaarden en eisen die bij de vergunning genoemd zijn.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten / Externe veiligheid
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.18 Leiding - Riool

In het zuidwestelijk deel van het plangebied ligt een rioolpersleiding (informatie Waterschap) die de dubbelbestemming "Leiding - Riool" heeft. Deze bestemming is bedoeld ter bescherming van de aanwezige rioolpersleiding.

Bouwregels

In afwijking van wat in de onderliggende bestemmingen bepaald is, zijn binnen deze bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan.

Flexibiliteitsbepalingen

Het is met een omgevingsvergunning voor afwijking van de bouwregels mogelijk (in onderliggende bestemmingen toegestaan) bouwwerken te bouwen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden. Een belangrijke voorwaarde is dat voor de verlening van de omgevingsvergunning advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Omgevingsvergunning

De bestemming kent een regeling voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Voor veel werken of werkzaamheden wordt de grond geroerd. De regeling van de omgevingsvergunning geeft aan voor welke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is. De omgevingsvergunning mag alleen verleend worden wanneer voldaan is aan de voorwaarden en eisen die bij de vergunning genoemd zijn.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten / Water
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.19 Waarde - Archeologie

De voor "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. De bestemmingen onderscheiden zich van elkaar, omdat sprake is van AMK-terreinen, gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde en essen en pingoruïnes. Door de verschillende waardering onderscheiden deze gebieden zich van elkaar in de oppervlaktedrempel voor ontwikkelingen in relatie tot verplicht onderzoek.

Bouwregels

De bij de bestemmingen opgenomen bouwregels geven aan dat nieuwe gebouwen in principe niet toegestaan zijn. De afwijkingsregels geven echter aan dat dit wel mogelijk is wanneer uit een onderzoek blijkt dat de bestaande archeologische waarden niet worden aangetast. Op deze manier is een onderzoeksplicht ingevoegd.

Flexibiliteitsbepalingen

Het is mogelijk door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels bij de betreffende bestemmingen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de betreffende dubbelbestemming te verwijderen, mits de archeologisch waardevolle gebieden niet te handhaven zijn.

Het afwijken van de regels en het wijzigen van de bestemming geeft enige vorm van flexibiliteit. Hieraan zijn echter strikte voorwaarden verbonden, waaraan voldaan moet worden. Deze zijn opgenomen bij de regels voor afwijking en de wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning

De bestemmingen kennen een uitgebreide regeling voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Bij veel van de activiteiten wordt de grond geroerd, de regeling van de omgevingsvergunning geeft aan in welke gevallen hiervoor een omgevingsvergunning nodig is. Daarbij staan de voorwaarden en eisen waaraan voldaan moet worden, voordat een omgevingsvergunning verleend wordt. De onderzoekspllicht is één van deze voorwaarden.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten / Archeologie en cultuurhistorie
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.2.20 Waarde - Landschap

Daar waar in het plangebied een gebied aanwezig is met een hoge landschappelijke waarde, is de bestemming "Waarde - Landschap" gelegd. De houtwal ten zuiden van Hooghalen valt hieronder. De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor het behoud van de aanwezige landschappelijke waarden.

Bouwregels

Ondanks de bouwregels van de onderliggende bestemming, zijn gebouwen binnen deze bestemming niet toegestaan. De gebouwen die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, mogen blijven bestaan.

Omgevingsvergunning

De wijziging van de structuur van de waardevolle landschapselementen, zoals de houtwal, is alleen mogelijk na verlening van een omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning geeft bijvoorbeeld de mogelijkheid voor het rooien van bomen over een grotere oppervlakte. Een dergelijke vergunning mag alleen worden verleend wanneer aangetoond is dat voldaan wordt aan de gestelde eisen en voorwaarden en dat de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Burgerparticipatie en overleg

5.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 betreft de 'Algemene regels' ten aanzien van de volgende aspecten:

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling is ter voorkoming van onbedoeld gebruik van de regels.

Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels regelen het strijdig gebruik. Dit houdt in dat het gebruik van gronden en gebouwen in overeenstemming met een functie-aanduiding aangemerkt wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming.

Algemene aanduidingsregels

Deze regels geven, bovenop de onderliggende bestemmingen en aanduidingen, extra regels voor de radiotelescoop. Dit om overlast voor het gebied te voorkomen. Er is een vergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden. Een voorbeeld hiervan is de vrijwaringszone voor de radiotelescoop.

Algemene afwijkingsregels

Hierin worden voorwaarden geschept, zodat het bevoegd gezag in bepaalde gevallen kan afwijken van de voorgeschreven regels. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld het overschrijden van bestemmings- en/of bouwgrenzen.

Overige regels

In de overige regels is de afstemming met de welstandsnota en de Bouwverordening opgenomen.

5.4 Overgangs- en slotregels

Tot slot bevat hoofdstuk 4 de regels omtrent het overgangsrecht en de slotregel. Hier is het overgangsrecht te vinden met betrekking tot het bouwen van bouwwerken en het gebruik van gronden en opstallen. In de slotbepaling wordt de exacte naam van het bestemmingsplan gegeven.

5.5 Opbouw van de regels en de ruimtelijke verbeelding

De verbeelding moet altijd in samenhang met de regels worden gelezen. De bestemming in de verbeelding is gekoppeld aan een artikel in de regels.

HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOER- BAARHEID

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast geeft een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid en wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om te achterhalen of dit bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is, wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tijdens deze procedure zijn verschillende momenten waarop burgers en instanties kunnen reageren op het plan, namelijk; inspraak, overleg, zienswijzen en tot slot beroep. De uitkomsten hiervan kunnen ook nog nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven. De bestemmingsplanprocedure ziet er globaal als volgt uit:

6.1.1 Voorontwerpbestemmingsplan

In de bestemmingsplanprocedure is het verplicht *overleg* te voeren met verschillende van belang zijnde instanties. Dit is geregeld in artikel 3.1.1 van het Bro. Het houden van *inspraak* is niet verplicht. De gemeente Midden-Drenthe hecht er echter waarde aan en heeft in haar Inspraakverordening opgenomen dat een inspraakperiode in een bestemmingsplanprocedure wenselijk is.

Meer informatie over de inspraak en het overleg is opgenomen in hoofdstuk 7 van dit bestemmingsplan.

6.1.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld, na de behandeling van het overleg en de inspraak. Nadat dit gepubliceerd is in de Staatscourant, de lokale krant en op internet, ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage. Een ieder is daarbij in de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen. Eventueel ingediende zienswijzen worden door de gemeenteraad voorzien van een antwoord. De eventuele zienswijzen kunnen leiden tot wijzigingen in dit bestemmingsplan. Deze procedure heet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Deze is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

6.1.3 Vastgesteld bestemmingsplan

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet gewijzigd, vast. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

6.2.1 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. De gemeenteraad heeft hiervoor in de begroting van dit jaar een bedrag beschikbaar gesteld. De kosten kunnen hieruit gedekt worden.

6.2.2 Grondexploitatie

De vaststelling van een exploitatieplan is bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. De grondexploitatieregeling uit de Wro en het Bro is niet van toepassing. In dit bestemmingsplan worden in principe immers geen 'bouwplannen' mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan geeft alleen een nieuwe juridische regeling voor bestaande gebouwen.

HOOFDSTUK 7 **BURGERPARTICIPATIE EN OVERLEG**

Dit hoofdstuk beschrijft op welke manier instanties en burgers betrokken zijn bij dit bestemmingsplan. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de perioden van Vooroverleg en inspraak en Zienswijzen

7.1 Vooroverleg en inspraak

Burgemeester en Wethouders stemden op 22 mei 2012 in met het voorontwerpbestemmingsplan Hooghalen en hebben deze voor vooroverleg (ex art. 3.1.1. Bro) en inspraak (art. 2 lid 1 Inspraakverordening Midden-Drenthe 2006) in procedure gebracht.

Op 29 mei 2012 is een kennisgeving van het voorontwerpbestemmingsplan naar de vooroverlegpartners gestuurd, met het verzoek om binnen acht weken een vooroverlegreactie kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan Hooghalen heeft met ingang van 31 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder had in deze periode de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen.

In deze nota worden de vooroverleg- en inspraakreacties samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast worden er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke ook in deze nota worden benoemd.

7.1.1 Vooroverlegreacties

Het plan is naar de vooroverlegpartners gestuurd met het verzoek om een vooroverlegreactie kenbaar te maken. Onderstaande partijen hebben een inhoudelijke reactie ingediend:

- Provincie Drenthe
- Waterschap Hunze en Aa's
- Nederlandse Gasunie NV
- Brandweer Drenthe/Hulpverleningsdienst Drenthe
- Nederlandse Aardolie Maatschappij BV

De vooroverlegreacties zijn in een Nota van overleg en inspraak samengevat en beantwoord. Wanneer de vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan, dan wordt dit direct onder de betreffende beantwoording aangegeven. Deze nota is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

7.1.2 Inspraakreacties

Gedurende de termijn van terinzagelegging, is 1 inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. De inhoudelijke inspraakreactie is, gezamenlijk met het vooroverleg, samengevat en beantwoord in de Nota van overleg en inspraak. Wanneer de inspraakreactie leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan, dan wordt dit direct onder de betreffende beantwoording aangegeven. Deze nota is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

PM

BIJLAGE 1

UITGANGSPUNTEN NOTITIE

Briefnummer: 2012 IN - 810

PLAN: Hooghalen

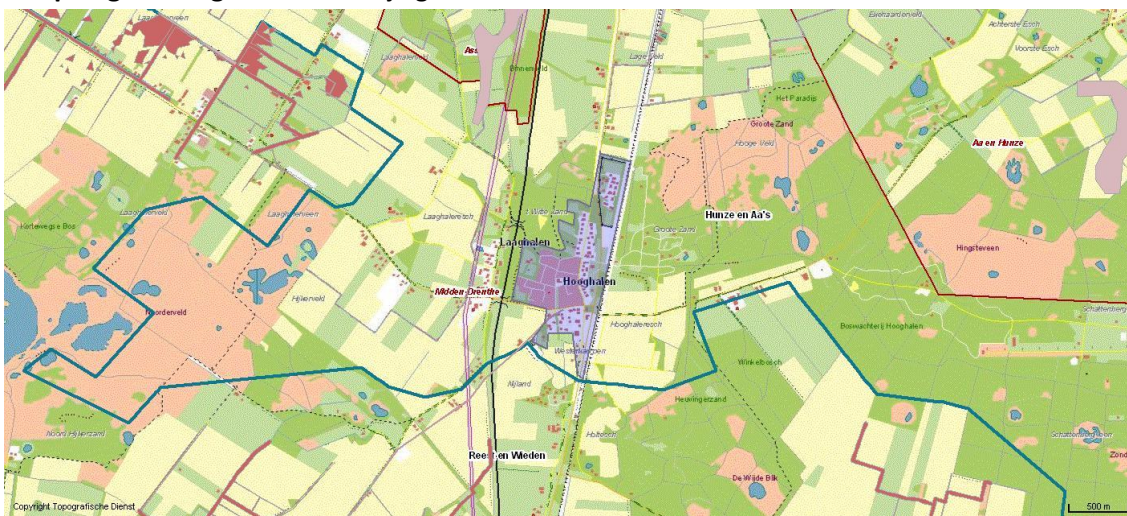
Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Het bestemmingsplan biedt een nieuwe juridisch-planologische regeling voor een bestaand bebouwd gebied. Het plan geeft GEEN ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen.

Oppervlakte plangebied: 757.953m²

Toename verharding in plangebied: 0 m²

Het plangebied ligt in: In stedelijk gebied



Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: Foekje Ankersmit
Organisatie: Buro Vijn BV
Postadres: postbus 81
PC/plaats: 9062 ZJ Oentsjerk
Telefoon:
Fax:
E-mail: fankersmit@burovijn.nl

Gemeente Midden-Drenthe

Contactpersoon: ?
Telefoon: 0593539222
E-mail: gemeente@middendrenthe.nl

Waterschap Hunze en Aa's

Contactpersoon: Erik ten Veen
Telefoon: 0598-693408
E-mail: e.ten.veen@hunzeenaas.nl

Geraakte kaarten in plangebied:

Persleiding

Het waterschap heeft de ontvangstplicht van het afvalwater uit het gemeentelijke rioleringstelsel. Via rioolgemalen en rioolpersleidingen van het waterschap wordt het vuile water naar de RWZI getransporteerd. In of direct langs het plangebied is een rioolpersleiding van het waterschap aanwezig. Binnen een zonering rond de persleiding is het niet toegestaan zonder toestemming van het waterschap werkzaamheden uit te voeren in de bodem of bestemmingen te wijzigen.

Voor meer informatie omtrent zoneringen en voorwaarden rond onze rioolpersleidingen kunt u contact opnemen met de heer Theo Houdel (0598-693127).



Waterbeleid

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

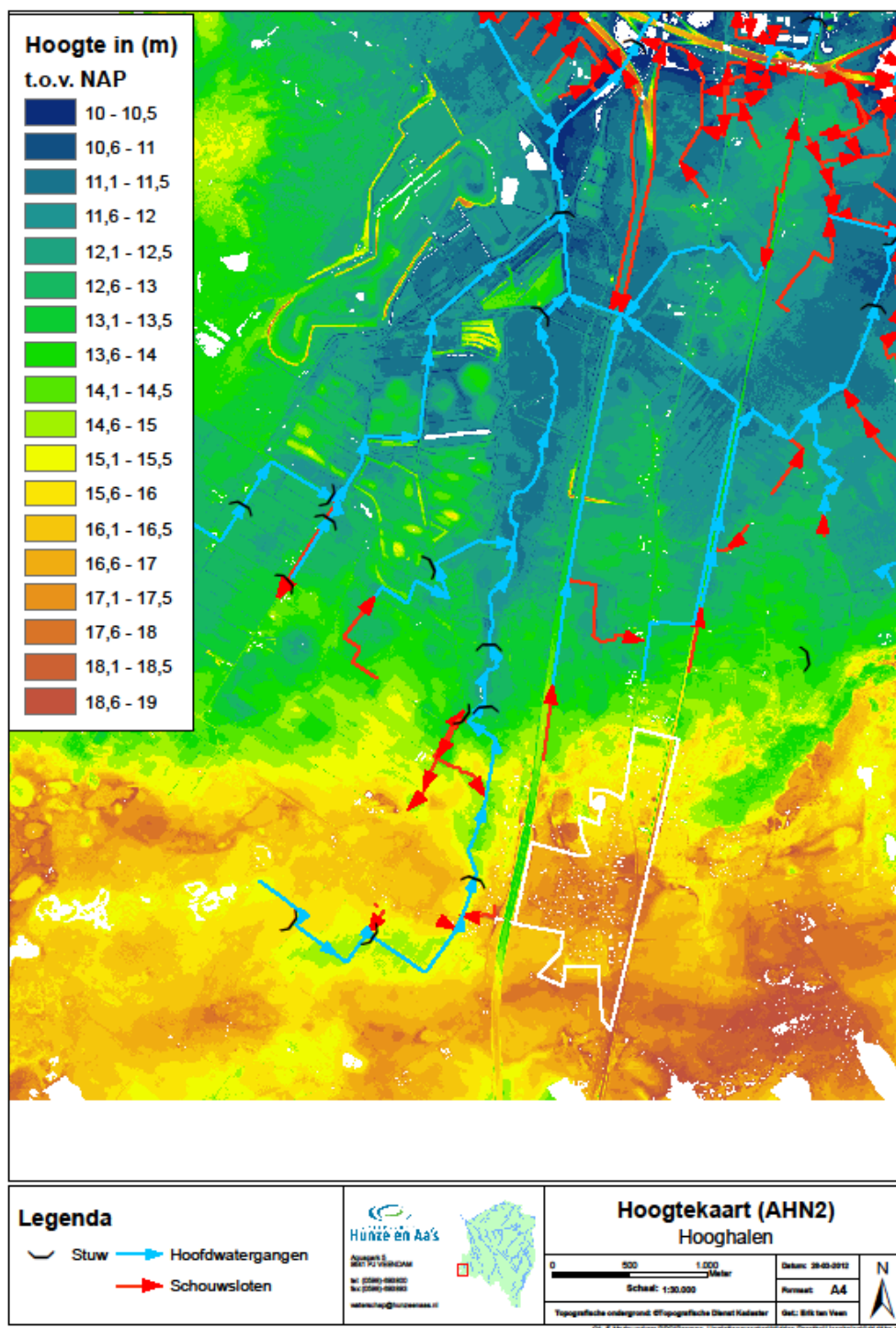
Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied 7 watersystemen. Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. We willen dat water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Algemeen

Zoals op onderstaande hoogtekaart te zien is, ligt Hooghalen op relatief hoge zandgronden. Water uit het dorp dat niet door het gemeentelijk rioolstelsel wordt afgevoerd wordt dan ook met name afgevoerd via de bodem. Daarin zoekt het, deels aflopend via slecht doorlatende lagen, een weg naar de diepere ondergrond of oppervlaktewater. Via kleine slootjes stroomt het deels richting het noordwesten waar het water uiteindelijk via het Witterdiep in het systeem van de Drentsche Aa terecht komt. Een klein deel stroomt in noordoostelijke richting af naar het Amerdiep, die ook onderdeel uitmaakt van het systeem van de Drentsche Aa.





Legenda

-  Stuw
-  Hoofdwatervang
-  Schouwsloten



Detail watersysteem Hooghalen

0 200 400 Meter

Schaal: 1:10.000

Topografische ondergrond: DT Topografische Dienst Kadaster

Datum: 28-05-2012

Formaat: A4

Get.: Birk ten Veen



Riolering

Neerslag moet niet op de riolering worden geloosd. Alleen vervuild hemelwater zal nog naar de zuiveringen worden afgevoerd. Daarnaast verdienen drainage-aansluitingen op de riolering ook speciale aandacht. De positieve effecten van het afkoppelen van verhard oppervlak en het niet aankoppelen ervan zijn het tegengaan van verdroging, het vergroten van het zuiveringsrendement en het verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewater.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak dient voorkomen te worden dat er vervuilingen ontstaan. Afstromend hemelwater van parkeerplaatsen en openbare wegen geven een zwaardere afvoer van milieuvreemde stoffen. Mede hierdoor voldoen veel watersystemen niet aan de waterkwaliteitsdoelstellingen voor koper, zink en lood. Het is dan ook zaak "schone" oppervlakken af te koppelen. In het kader van het duurzaam inrichten zal dan ook voorkomen moeten worden dat afgekoppeld verhard oppervlak als een diffuse bron het oppervlakte- en grondwater vervuult. In geval van lichte verontreiniging voeren we bij voorkeur af via een bodempassage om vuil tegen te houden; bijvoorbeeld bij het afkoppelen van rustige wegen.

Uitgegaan wordt van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vast gehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem.

Bij nieuwbouw/herbouw wordt tegenwoordig de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn. Bij aansluitingen in het buitengebied kan het voorkomen dat een aansluiting op het riool niet mogelijk is. Hier dient een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) te worden aangelegd. Het waterschap gaat daarbij uit van minimaal een gecertificeerd IBA II systeem. Zie hiervoor het IBA beleid van het waterschap.

Bij het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel adviseren wij verschillende kleuren buizen (bijvoorbeeld bruine en grijze) te gebruiken. Hiermee wordt de kans op foutieve aansluitingen verkleind. Een goede informatie aan de eigenaren over het aangelegde afvoersysteem op het perceel is van belang.

Wateroverlast

Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom ook afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

In nieuwe gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Door de toename van het verharde oppervlak en door het afkoppelen van verharde oppervlakken zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Voor de maatgevende afvoer (een stationaire afvoer die 1 à 2 keer per jaar wordt overschreden) dient uitgegaan te worden van het totale oppervlak vermenigvuldigd met een afvoerfactor van gemiddeld 1 l/s/ha en voor een situatie van 1 keer in de 100 jaar gemiddeld 2 l/sec/ha. Afhankelijk van de gebiedseigenschappen kan deze afvoerfactor lager of hoger zijn. Voor het overtollige regenwater dat vrijkomt moet in of nabij het plangebied berging gerealiseerd worden.

De omvang van de berging is afhankelijk van de toegestane peilfluctuaties. Indien de waterberging in een stedelijke vorm gegeven wordt dient onderzocht te worden wat de duur van de hoogwaterperioden is en of dat acceptabel is. Een vertraagde afvoer dient niet te resulteren in grondwateroverlast.

In nieuwe gebieden dient een minimum bescherming tegen wateroverlast gegarandeerd te worden. De minimum basisnormen voor het voorkomen van wateroverlast die gebruikt worden zijn:

Wateroverlastnormen:

- Glastuinbouw (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
- Industrie- en bedrijventerreinen (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
- Bebouw gebied extensief* (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
- Bebouw gebied gemiddeld* (1x in de 100 jaar) Peil niet hoger dan 0,30 m onder laagste gronden
- Bebouw gebied intensief* (1x in de 1000 jaar) Peil niet hoger dan 0,50 m onder laagste gronden
- Extensief bebouwd gebied: minder dan 15 woningen per ha.*
- Gemiddeld bebouwd gebied: tussen de 15 en de 40 woningen per ha.*
- Intensief bebouwd gebied: meer dan 40 woningen per ha. *

* Bij het gebruik van deze normen dient echter opgemerkt te worden dat in bebouwd gebied functies voor kunnen komen waar een hoger maximum peil toelaatbaar is. Hierbij kan gedacht worden aan ingerichte groenstroken met een waterbergingsfunctie of groen- en/of natuurelementen die periodiek mogen inunderen. Het is dan ook zaak in bebouwde gebieden functies toe te kennen en waarbij na overleg met de gemeente afgeweken kan worden van bovenstaande normen. Om te toetsen of het watersysteem aan de normering voldoet dient op basis van een maatgevende zomerbui en een maatgevende winterbui bepaald te worden met welke overschrijdingsfrequentie het maximum peil wordt overschreden. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met toekomstige verandering als bodemdaling die niet gecompenseerd worden door peilaanpassingen.

Om de piekafvoer, veroorzaakt door een toename in het areaal verhard oppervlak, af te vlakken dient voldoende bergingscapaciteit in het watersysteem gecreëerd te worden. Berging van water kan gezocht worden in de bodem, in oppervlaktewater of in groenelementen. Het uitgangspunt voor berging is een bui die 1 keer in de 100 jaar voorkomt, waarbij geen wateroverlast mag optreden. De afvoer in stedelijk gebied mag de gemiddelde afvoer in landelijk gebied van 2 l/sec/ha niet overschrijden. Berging en infiltratie in de bodem is afhankelijk van het bodemtype en is niet altijd mogelijk.

Grondwater

In gebieden is het freatisch grondwater van groot belang. Een te hoge grondwaterstand kan resulteren in grondwateroverlast, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte, te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Het verlagen van grondwaterstanden in bestaande bebouwde gebieden kan resulteren in problemen in verband met bijvoorbeeld houten fundering maar ook natuurgebieden kunnen negatief beïnvloed worden wanneer het hydrologisch systeem veranderd. Bij nieuwe gebieden is het uitgangspunt dat wijzigingen in de grondwaterstanden niet mogen resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden.

Het is dan ook belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap eerst vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de gewenste grondwaterstanden zijn. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn de volgende ontwateringseisen richtinggevend. Voor verschillende typen grondgebruik gelden bij een halve maatgevende afvoer (een afvoer die 10 à 15 keer per jaar wordt overschreden) de volgende ontwateringseisen.

Grondgebruik ontwateringseisen:

- Woningen met kruipruimte: 0,7 m onder onderkant vloer.
- Woning zonder kruipruimte: 0,3 m onder onderkant vloer. (Nu worden secundaire wegen veelal als maatgevend aangehouden.)
- Drijvende woningen: geen ontwateringseis.
- Woningen op (houten) palen: Er mag geen verdroging optreden, grondwaterstand mag niet verlagen en de paalkoppen moeten onder de gemiddeld laagste grondwaterstanden blijven.
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) primair: 1,0 m onder as van de weg.
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) secundair: 0,7 m onder as van de weg.
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) weg op polystyreen-hardschuim: circa 0,3 m onder as van de weg.
- Gangbare tuin/plantsoen: 0,5 m onder maaiveld.
- Industrierterreinen: 0,7 m onder maaiveld.

Voor woningen is de ontwateringsdiepte afhankelijk van het woningtype. Voor woningen met een niet waterdichte kruipruimte geldt in het algemeen een ontwateringsdiepte van 0,20 m beneden de kruipruimtevloer, dat wil zeggen 0,70 m beneden het maaiveld. Het verdient aanbeveling om op de kruipruimtevloer een laagje grof, leemarm zand aan te brengen om capillaire verzadiging tegen te gaan. In gebieden waar de ontwateringsdiepte als eis niet gehaald wordt, dienen huizen zonder kruipruimte gebouwd worden of het terrein opgehoogd.

Om de ontwateringseisen te realiseren dient het oppervlaktewaterpeil en het technisch ontwerp hier op afgestemd te worden. Technische aspecten die van invloed zijn op de grondwaterstand zijn bodemtype, waterpeil, afstanden van waterlopen en drains en

draindiepten. Indien de gewenste grondwaterstanden niet zijn te realiseren met sturing in peilen, waterlopen en drainage, bieden maatregelen als ophoging van het maaiveld, kruipruimteloos bouwen of een aangepaste inrichtingsvorm of een aangepaste functie wellicht een oplossing. Door creatief te zoeken naar van nature geschikte locaties dan wel aangepaste inrichtingsvormen (partieel ophogen van wegen en woningen, of minder gangbare vormen van woningen, wegen en tuinen) dient gestreefd te worden naar een inrichting tegen de laagste maatschappelijke kosten.

Het uitgangspunt is dat door de aanleg van nieuwe plangebieden er geen nadelige gevolgen mogen ontstaan in andere gebieden. Dat kan tot gevolg hebben dat het oppervlaktewaterpeil niet gewijzigd kan worden.

In de praktijk blijkt dat in nieuwe gebieden met weinig bergingscapaciteit in de bodem en waar met kruipruimten wordt gebouwd, een waterpeil in rust van 1,20 m minus maaiveld voldoende diep is om (eventueel met een goed ontworpen ringdrainage rond woningen) aan de ontwateringsdiepte kan worden voldaan. In bestaande gebieden dient bij peilwijzigingen extra aandacht besteed te worden aan de eventuele aanwezigheid van houten funderingen en funderingen op klei. Zijn die aanwezig dan mogen de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) niet verder worden overschreden (niet nog lager worden). Ook de aanwezigheid van oude bomen verdient aandacht. Volwassen bomen kunnen afsterven als de ontwateringsdiepte snel en drastisch worden veranderd en verder verlaagd worden 1 m minus maaiveld. Oude bomen kunnen zich niet meer aanpassen via hun wortelstelsel op grote veranderingen in het grondwater.

BETROKKENHEID Waterschap Hunze en Aa's

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de in dit document aangegeven adviezen. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid en wat het uiteindelijk ontwerp/inrichting van het plangebied zal zijn.

Bij eventuele aanpassingen in het ontwerp en/of in de zienswijzen in relatie tot waterhuishoudkundige inrichting, adviseren wij de Digitale Watertoets nogmaals uit te voeren. In ieder geval wil het waterschap betrokken blijven en geïnformeerd worden bij de verdere planvorming van dit project. Graag het waterschap nader informeren over de verdere planuitwerking en eventueel een overleg plannen met de aangegeven contactpersoon van het waterschap.

Mocht u aanvullende informatie hebben met betrekking tot deze watertoets (schetsontwerpen, relevante documentatie etc.), raden wij u deze per mail op te sturen naar uw contactpersoon bij het waterschap. Vermeld in deze mail de projectnaam en datum waarop de digitale watertoets is ingediend. Met de extra informatie kunnen we een nog beter passend advies geven over uw specifieke situatie.

Bij eventuele vragen kunt u eveneens contact opnemen met uw contactpersoon van het waterschap via het algemene nummer 0598-693800.

LINKS Waterschap Hunze en Aa's:

- Keur + WVO (watervergunning):
http://www.hunzeenaas.nl/Vergunningen,Keur-WVO-schouw.html#De_Keur
<http://www.hunzeenaas.nl/Vergunningen,lozen-van-afvalwater>
- Beheerplan: <http://www.hunzeenaas.nl/Organisatie,ontwerp-beheerplan-2010-2015>
- Noodberging:
<http://www.hunzeenaas.nl/binaries/website/documenten/waterbergingsgebieden.pdf>
- Watersysteemplannen: <http://www.hunzeenaas.nl/Themas,Watersystemen2.html>

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.



Legenda

-  Stuw
  Hoofdwatervangsten
  Schouwsloten


Waterschap
Hunze en Aa's

Aquapark 5
 9641 PJ VEENDAM

tel: (0598)-693800
 fax: (0598)-693893

waterschap@hunzeenaas.nl



Detail watersysteem Hooghalen

0 200 400 Meter

Schaal: 1:10.000

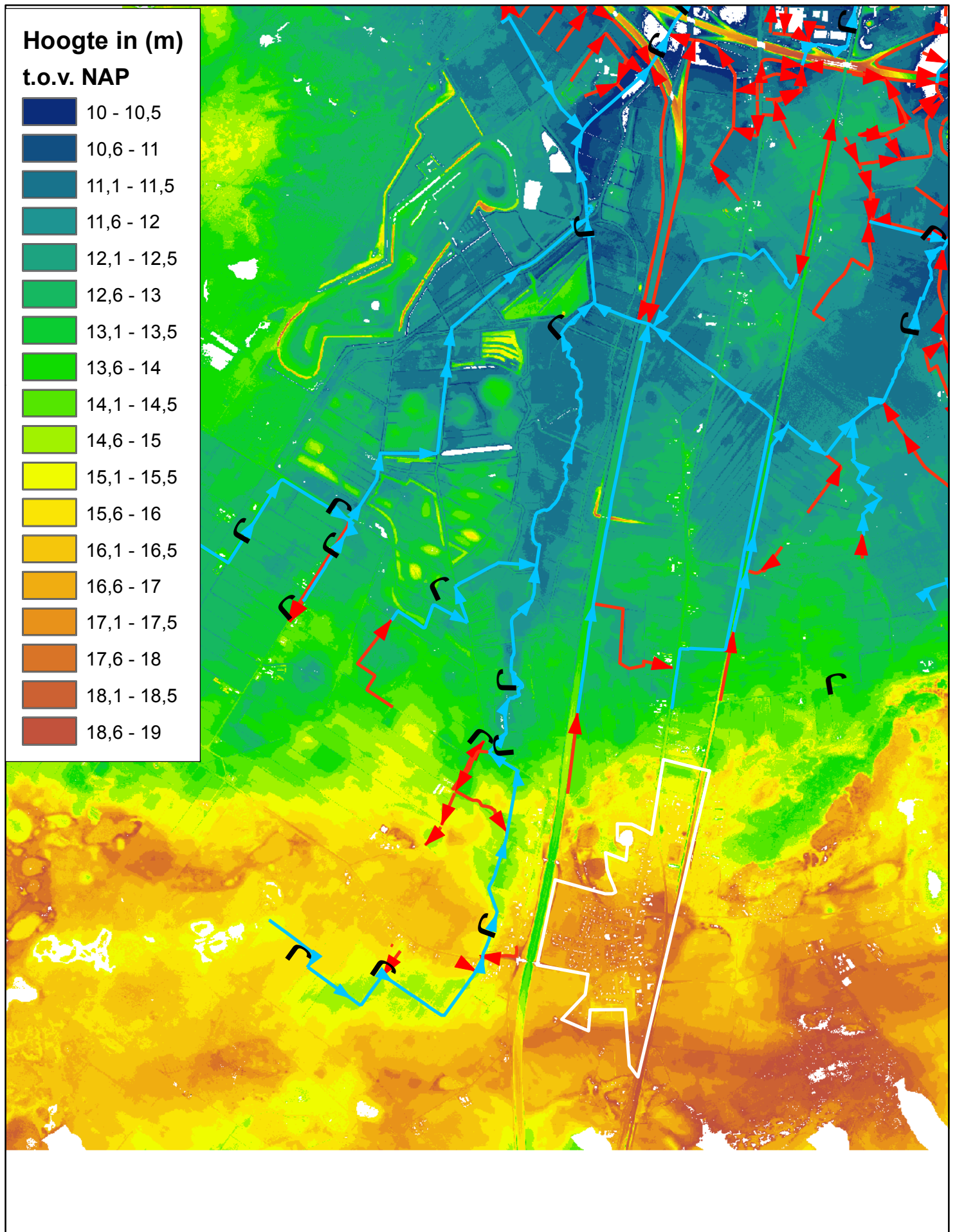
Datum: 28-03-2012

Formaat: **A4**

Topografische ondergrond: ©Topografische Dienst Kadaster

Get.: Erik ten Veen





Legenda

- Stuw
 Hoofdwatervgangen
 Schouwsloten

Waterschap
Hunze en Aa's
 Aquapark 5
 9641 PJ VEENDAM
 tel: (0598)-693800
 fax: (0598)-693893
 waterschap@hunzeenaas.nl



Hoogtekaart (AHN2) Hooghalen

0 500 1.000
 Meter
 Schaal: 1:30.000

Topografische ondergrond: ©Topografische Dienst Kadaster

Datum: 28-03-2012

Formaat: A4

Get.: Erik ten Veen





Legenda

 Zone 5m persleidingen HAS + NZV


**Waterschap
Hunze en Aa's**

Aquapark 5
 9641 PJ VEENDAM
 tel: (0598)-693800
 fax: (0598)-693893
 waterschap@hunzeenaas.nl



Persleiding en beschermingszone Hooghalen

0 100 200
 Meter
 Schaal: 1:5.000

Topografische ondergrond: ©Topografische Dienst Kadaster

Datum: 28-03-2012

Formaat: **A4**

Get.: Erik ten Veen



BIJLAGE 2

BIJLAGE 3

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Hooghalen van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1731.Hooghalen-ONT1 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde bebouwing

bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

1.7 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 (bedrijfs- of dienst)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;

1.8 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 een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de (bedrijfs)woonfunctie, als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

1.9 achtererf

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

1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.11 agrarisch dienstverlenend bedrijf

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals een loonbedrijf;

1.12 archeologische waarden

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.15 bed and breakfast

het tegen vergoeding verstrekken van logies waarbij de Bed & Breakfast eenheden enkel zijn ingericht als nachtverblijf en er in totaal maximaal 6 personen mogen verblijven;

1.16 bedrijf:

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.17 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.18 bedrijfsvloeroppervlak

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

1.19 bedrijfs- of dienstwoning

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

1.20 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;

1.21 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;

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 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;

1.25 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;

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwlaag

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

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak

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

1.31 bouwwerk

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

1.32 cultuurgrond

grasland, akkerbouw en tuinbouwgronden, die bedrijfsmatig dan wel hobbymatig in gebruik zijn;

1.33 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;

1.34 dienstverlenend bedrijf

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.35 digestaat

een drijfmest die overblijft na het vergisten van mest;

1.36 erker

uitbouw aan een gevel van het hoofdgebouw;

1.37 evenement

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optochten, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten op een locatie die vaker dan tweemaal per jaar wordt gebruikt, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.38 gebouw

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

1.39 geluidsgevoelige functies

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.40 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of besluit geluidhinder;

1.41 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

1.42 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.43 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;

1.44 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

categorie 1

een horecabedrijf, waarin hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzakelijk alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

categorie 2

een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;

categorie 3

Een horecabedrijf dat voornamelijk gericht is op het 's avonds en 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bardancing, zalencentrum, discotheek en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.45 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.46 logiesverstrekkend bedrijf

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies wordt verstrekt, waarbij de bed and breakfasteenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf;

1.47 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, kinderopvang, buitenschoolse opvang, dorps huis peuterspeelzalen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

1.48 overkapping

een bouwwerk voorzien van een plat dak, dan wel een kap en uitgevoerd met maximaal één wand;

1.49 peil

- bij ligging aan een weg de kruin van de weg;
- bij ligging aan een anderszins verhard terrein de bovenkant van dat terrein;
- bij ligging anders dan een weg of verhard terrein het maaiveld;

- bij aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij of aan een bestaande woning de bestaande peilmaat van de woning of het maaiveld;

1.50 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.51 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.52 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;

1.53 twee-aaneen bebouwing

bebouwing in halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen, waarvan het hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst aan een ander hoofdgebouw en daardoor aan één zijde in de perceelsgrens is gebouwd;

1.54 verblijfsrecreatie

een vorm van recreatie gericht op verblijf van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij tenminste één overnachting plaatsvindt;

1.55 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);

1.56 voorgevelrooilijn

- langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing
 1. 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;
- langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld onder 1 aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd
 1. bij een wegbreedte van tenminste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
 2. bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;

3. bij een wegbreedte tussen de 10 m en de 15 m, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;

1.57 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.58 vrijstaand bijgebouw

een niet met het (hoofd)gebouw 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;

1.59 vrijstaande (hoofd)bebouwing

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd;

1.60 woning

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

1.61 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met een of meerdere gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.62 zorgwoning

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen, waaronder begrepen de huisvesting van personen die verzorging en/of begeleiding nodig hebben met de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen voor verzorging en begeleiding.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de grens van een bouwperceel

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel.

2.2 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;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 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;

2.6 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;

2.7 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

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

- plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
 - erkers die voldoen aan de bouwregels;
 - overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
 - balkons die minder dan 1,00 m buiten de gevel steken;
 - een wolfseind met een maximale goothoogte van 4.50 meter, bij boerderij-achtige woningen;
- buiten beschouwing gelaten.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Link naar de toelichting op de bestemming "Agrarisch met waarden".

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijven en/of agrarische cultuurgrond;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- wonen ten dienste van het agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- uitsluitend een agrarisch dienstverlenend bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch dienstverlenend bedrijf';

met daaraan ondergeschikt:

- groenvoorzieningen en water;
- openbare nutsvoorzieningen;
- bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructuurle voorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- erven en terreinen;

met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m², dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- de goot- en bouwhoogte van een bedrijfsgebouw bedragen ten hoogste respectievelijk 5 m en 12 m, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen indien deze meer bedragen;
- in afwijking van het bepaalde onder d bedraagt de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen indien deze meer bedragen;
- de dakhelling van een bedrijfsgebouw bedraagt ten minste 40°;

- de goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt binnen het bouwvlak tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 6 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt buiten het bouwvlak 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:

- de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- de plaats van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de bedrijfswoning, in de zin dat de bedrijfsgebouwen achter de bedrijfswoning worden geplaatst;
- de plaats en de afmetingen van de bedrijfswoning in die zin dat de bedrijfswoning in de naar de weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd;
- 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

Het bevoegd gezag kan, 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, een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:

- sublid 3.2.1 ten behoeve van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoningen ten aanzien van dakhellingen, hoogten, perceelsafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%.

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:

- de opslag van mest en voer buiten het bouwvlak;
- het opslaan van bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen, digestaat en/of andere agrarische producten anders dan het tijdelijk opslaan van landbouwproducten, niet zijnde mest, tot maximaal 0,5 ha;

- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- het gebruik van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor logiesverstrekking;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor (productiegerichte) detailhandel;
- het gebruik van de bedrijfswoning in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de uitvoering van een aan huis verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning 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 omgeving;
 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 7. 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;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen en sierteelt, anders dan bestaande sierteelt;
- het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting anders dan het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting uitsluitend ten behoeve van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee;
- de aanleg en het gebruik van gronden als paardrijbak, met uitzondering van bestaande paardrijbakken;
- het gebruik van verlichting voor een bestaande paardrijbak, tenzij:
 1. er niet meer dan 60 LUX/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak;
 2. de verlichting niet wordt gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- de aanleg van een ecologische verbindingszone met een oppervlakte van meer dan 3 ha.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon-situatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 3.5, sub a. ten behoeve van mest- en/of kuilopslag of de opslag van agrarische producten of de opslag van digestaat indien dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, met dien verstande dat:
 1. de opslagplaatsen worden ingepast in het landschap;
 2. geen bouwwerken in de vorm van (mest)silo's worden gebouwd;
 3. de bouwhoogte van de opslag wordt beperkt tot maximaal 1,8 m;
 4. de oppervlakte van de opslag niet meer mag bedragen dan 0,5 ha;
 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 6. voldoende bodembeschermende voorzieningen worden getroffen in de vorm van een vloestofkerende vloer met opstaande randen;
- lid 3.5, sub e in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. 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;
 2. 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;
 3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
 4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
 5. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
 6. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 7. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
 8. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
 9. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 10. er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 11. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- lid 3.5, sub f in die zin dat de bedrijfswoning wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitvoering van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning 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 omgeving;
 6. het gebruik levert geen hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het karakter 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. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 in Bijlage 1 Staat van bedrijven opgenomen 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;
- lid 3.5 sub f en toestaan dat een bedrijfswoning in combinatie met een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang wordt gebruikt, mits:
 1. het gaat om een bedrijfstype uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven;
 2. het beroep of bedrijf wordt in ieder geval uitgeoefend door een van de bewoners van de bedrijfswoning die gelegen is op het perceel waar de activiteit plaatsvindt;
 3. de bedrijfsvloeroppervlakte voor een kinderdagverblijf of een buitenschoolse opvang:
 - a. in geval gebruik wordt gemaakt van de bedrijfswoning of bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde gebouwen maar in ieder geval niet meer dan 45 m² van dat oppervlak, of;
 - b. in geval gebruik wordt gemaakt van de agrarische bedrijfsbebouwing op hetzelfde perceel niet meer bedraagt dan 70 m² van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde bebouwing;

- c. met dien verstande dat de totale oppervlakte voor kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang tezamen niet meer dan in totaal 70 m² mag bedragen;
- 4. het parkeren vindt op eigen erf plaats;
- 5. er is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- 6. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- 7. er geen opslag plaatsvindt van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen;
- 8. er is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- lid 3.5, sub f en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van productiegerichte detailhandel;
- lid 3.5, sub k en toestaan dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van landschappelijke beplanting, mits:
 - 1. de aanleg van de beplanting een versterking betekent van de landschappelijke structuur;
 - 2. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

- Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanbrengen van verhardingen, ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;
 - 2. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 30 cm;
 - 3. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 30 cm en met een grotere oppervlakte dan 500 m²;
 - 4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm en over een groter oppervlak dan 500 m²;
 - 5. het verlagen van het waterpeil;
 - 6. 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;
 - 7. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas al dan niet aanwezig als eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een

- grondgebonden agrarische teelt;
- 8. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee;
- 9. het aanleggen van aarden wallen;
- 10. het realiseren van ecologische verbindingszones met een oppervlakte van niet meer dan 3 ha;
- De onder sub 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 van bestaande verhardingen betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- De onder sub a. bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied. De aanleg van een ecologische verbindingszone moet passen binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur, dan wel deze moet betrekking hebben op particulier natuurbeheer.

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- Het onder sub a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- De onder sub a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in:

- een bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijen', met dien verstande dat:
 1. de wijziging dient te passen binnen zowel het gemeentelijk als ook het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
 2. de wijziging moet worden afgewogen tegen de effecten voor de aangrenzende agrarische gronden. Er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende agrarische bedrijven;

3. alvorens tot wijziging wordt overgegaan een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad;
 4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 5. het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;
 6. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
 7. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast op een perceel waar een bedrijfswoning aanwezig is;
 8. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch dienstverlenend bedrijf';
 9. voor de regels wordt aangesloten bij de regels van artikel Wonen - Voormalige boerderijen.
- een bestemming 'Groen', met dien verstande dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 7 van toepassing zullen zijn.
 - in een bestemming 'Natuur', met dien verstande dat:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 10 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. indien sprake is van het realiseren van een ecologische verbindingszone, de oppervlakte van de verbindingszone minimaal 3 ha moet bedragen;
 3. aangetoond moet zijn dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. de wijziging moet passen binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur, dan wel betrekking heeft op particulier natuurbeheer;
 5. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder mag worden toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven en aangewezen;
 6. aangetoond moet zijn dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Bedrijf

Link naar de toelichting op de bestemming "Bedrijf".

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven en daarmee gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- een verkooppunt motorbrandstoffen exclusief lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- wonen ten dienste van het bedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- groenvoorzieningen;
- infrastructurele voorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' mogen geen gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m², dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte in dien deze meer bedraagt;
- de goot- en bouwhoogten van de gebouwen bedraagt ten hoogste wat is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- de dakhelling van een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning bedraagt ten minste 30°;
- de goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;

- 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 5 m.

4.3 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:

- de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- de plaats van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de bedrijfswoning, in de zin dat de bedrijfsgebouwen achter de bedrijfswoning worden geplaatst;
- de plaats en de afmetingen van de bedrijfswoning in die zin dat de bedrijfswoning in de naar de weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, 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, een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 4.2.1 voor de bouw van (delen van) gebouwen en andere bouwwerken indien is aangetoond dat dit het behoud van de monumentale boom niet in gevaar brengt en de landschappelijke waarde van de boom niet aantast;
- lid 4.2.2, sub a, in die zin dat een gebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het gebouw buiten het bouwvlak ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn aangeduid als 'detailhandel';
- het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag, tenzij de opslag aan de volgende eisen voldoet:
 1. de opslag mag niet meer bedragen dan 10% van het bouwperceel;
 2. de bouwhoogte van de opslag mag niet meer dan 2 m bedragen;
- het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- het gebruik van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;

- het gebruik van de bedrijfswoning in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de uitvoering van een aan huis verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning 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 omgeving;
 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 7. 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.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon-situatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 4.5 sub a. in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- lid 4.5 sub b. in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:
 1. het geen detailhandel in voedings- en genotmiddelen betreft;
- lid 4.5 sub f. in die zin dat de bedrijfswoning wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitvoering van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in de bedrijfswoning 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 de bedrijfswoning 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 omgeving;
6. het gebruik levert geen hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het karakter 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. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 in Bijlage 1 Staat van bedrijven opgenomen 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.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in:

- de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:
 1. de wijziging dient te passen binnen zowel het gemeentelijk als ook het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
 2. de wijziging moet worden afgewogen tegen de effecten voor de aangrenzende agrarische gronden. Er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende agrarische bedrijven;
 3. alvorens tot wijziging wordt overgegaan, een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad;
 4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 5. het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal dienstwoningen;
 6. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
 7. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 17 van toepassing zijn;
- een bestemming 'Groen', met dien verstande dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 7 van toepassing zullen zijn.

Artikel 5 Bedrijf- Nutsvoorziening

Link naar de toelichting op de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening".

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- openbare nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte zal ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2,5 m zal bedragen.

Artikel 6 Bos

Link naar de toelichting op de bestemming "Bos".

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bos en bebossing;
- dagrecreatief medegebruik;
- voet- en rijwielpaden;
- speelvoorzieningen;
- water en waterlopen;

waarbij het behoud, het herstel en de instandhouding van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte zal ten hoogste 1,00 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie.

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

- Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van verhardingen;
 2. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 30 cm;
 3. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 30 cm;

4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 5. het verlagen van het waterpeil.
- De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. het normale onderhoud van bestaande verhardingen betreffen;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
 - De onder a bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 7 Groen

Link naar de toelichting op de bestemming "Groen".

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- agrarische cultuurgrond;
- sport- en speelvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- een monument, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';
- een overstort ten behoeve van de riolering, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overstort riolering';

met daaraan ondergeschikt:

- infrastructurele voorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;

met de daarbijhorende:

- tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' mogen geen gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

7.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6 m bedragen;
- de bouwhoogte van sport- en speelvoorzieningen zal ten hoogste 5 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor de bouw van (delen van) gebouwen en andere bouwwerken indien is aangetoond dat dit het behoud van de monumentale boom niet in gevaar brengt en de landschappelijke waarde van de boom niet aantast.

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

- Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 30 cm;
 2. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 30 cm en met een grotere oppervlakte dan 500 m²;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm en over een groter oppervlak dan 500 m²;
 4. het verlagen van het waterpeil.
- De onder sub 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 van bestaande verhardingen betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- De onder sub a. bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 8 Horeca

Link naar de toelichting op de bestemming "Horeca".

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van horeca, categorie 1 en 2;
- wonen ten dienste van het bedrijf;
- detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';

met daaraan ondergeschikt:

- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- infrastructurele voorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m², dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte in dien deze meer bedraagt;
- de goot- en bouwhoogten van de gebouwen bedraagt ten hoogste wat is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- de dakhelling van een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning bedraagt ten minste 30°;
- de goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m;
- in afwijking van het bepaalde in sub c en e is ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' uitsluitend een plat dak toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- op een bouwperceel mogen maximaal 2 vlaggenmasten van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- 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 5 m.

8.3 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:

- de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, 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, een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 8.2.1, sub a, en toestaan dat een gebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het gebouw buiten het bouwvlak ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt.

8.5 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn aangeduid als 'detailhandel';
- het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag, tenzij de opslag aan de volgende eisen voldoet:
 1. de opslag mag niet meer bedragen dan 10% van het bouwperceel;
 2. de hoogte van de opslag mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de afstand van de opslag tot de perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen.
- het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- het gebruik van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- het gebruik van de bedrijfswoning in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de uitvoering van een aan huis verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning 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 omgeving;
6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
7. 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.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon-situatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 8.5 sub e in die zin dat de bedrijfswoning wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitvoering van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in de bedrijfswoning 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 de bedrijfswoning 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 omgeving;
 6. het gebruik levert geen hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het karakter 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. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 in Bijlage 1 Staat van bedrijven opgenomen 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.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- de wijziging dient te passen binnen zowel het gemeentelijk als ook het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
- de wijziging moet worden afgewogen tegen de effecten voor de aangrenzende agrarische gronden. Er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende agrarische bedrijven;
- alvorens tot wijziging wordt overgegaan, een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad;
- de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal bedrijfs-woningen;
- per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
- na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 17 van toepassing zullen zijn.

Artikel 9 Maatschappelijk

Link naar de toelichting op de bestemming "Maatschappelijk".

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- wonen ten dienste van maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daaraan ondergeschikt:

- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- infrastructurele voorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwwerken

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' mogen geen gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

9.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- een dienstwoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m², dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- de dakhelling van een bedrijfswoning bedraagt ten minste 30°;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' bedraagt het bebouwingspercentage ten hoogste het aangegeven percentage;
- de goot- en bouwhoogten van de gebouwen bedraagt ten hoogste wat is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- de goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- op een bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;

- 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 5 m.

9.3 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:

- de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, 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, een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 9.2.1 voor de bouw van (delen van) gebouwen en andere bouwwerken indien is aangetoond dat dit het behoud van de monumentale boom niet in gevaar brengt en de landschappelijke waarde van de boom niet aantast;
- lid 9.2.2, sub a, in die zin dat een gebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het gebouw buiten het bouwvlak ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt.

9.5 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag, tenzij de opslag aan de volgende eisen voldoet:
 1. de opslag mag niet meer bedragen dan 10% van het bouwperceel;
 2. de hoogte van de opslag mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- het gebruik van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- het gebruik van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- het gebruik van de bedrijfswoning in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de uitvoering van een aan huis verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;

3. maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning 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 omgeving;
6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
7. 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.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon-situatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 9.5 sub d in die zin dat de bedrijfswoning wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitvoering van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in de bedrijfswoning 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 de bedrijfswoning 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 omgeving;
 6. het gebruik levert geen hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het karakter 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. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 in Bijlage 1 Staat van bedrijven opgenomen 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.

Artikel 10 Natuur

Link naar de toelichting op de bestemming "Natuur".

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
- verharde en onverharde paden;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik;
- bos.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

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

- Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontginnen, afgraven, verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
 3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
 4. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 5. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
 6. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
 7. het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen;
 8. het aanleggen en/of verharren van wegen, paden en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
- 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 en/of gebruik betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- De onder a bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 11 Recreatie

Link naar de toelichting op de bestemming "Recreatie".

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- dagrecreatieve voorzieningen;
- (open lucht)ijsbaan;
- manege;
- tennisbanen;
- een sporthal;
- groenvoorzieningen;
- sport- en speelvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- infrastructurele voorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;

met de daarbijhorende:

- tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 500 m² bedragen;
- de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 10 m;
- de goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;
- op een bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 10 m.

11.3 Nadere eisen

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

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

- Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 30 cm;
 2. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 30 cm en met een grotere oppervlakte dan 500 m²;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm en over een groter oppervlak dan 500 m²;
 4. het verlagen van het waterpeil.
- De onder sub 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 van bestaande verhardingen betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- De onder sub a. bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 12 Sport

Link naar de toelichting op de bestemming "Sport".

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van sportactiviteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- aan sportactiviteiten gerelateerde horeca;
- aan sportactiviteiten gerelateerde onderhoud en beheersvoorzieningen.
- groenvoorzieningen;
- infrastructurele voorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

- erven en terreinen;
- aan sportactiviteiten gerelateerde gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud;
- aan sportactiviteiten gerelateerde kleedruimten en/of kantines.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 2% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedragen;
- de afstand van een gebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 10 m bedragen;
- de goothoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 3 m bedragen.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;
- op een bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- de bouwhoogte van lichtmasten en ballenvangers zal ten hoogste 10 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

12.3 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:

- de plaats en de afmetingen van de bebouwing;

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 12.1 genoemde doeleinden;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van horeca, tenzij het horeca betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 12.1 genoemde doeleinden;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor parkeren, tenzij het parkeren betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 12.1 genoemde doeleinden.

12.4.2 Uitzondering op het strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval niet gerekend:

- het tijdelijk al dan niet periodiek gebruik van de gronden voor evenementen.

Artikel 13 Sport - Manege

Link naar de toelichting op de bestemming "Sport - Manege".

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een manege;
- met daaraan ondergeschikt:
- wegen, straten en paden;
 - groenvoorzieningen;
 - nutsvoorzieningen;
 - parkeervoorzieningen;
 - speelvoorzieningen;
 - water;
 - aan de manege gerelateerde evenementen;
- met de daarbijbehorende:
- erven en terreinen;

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

13.3 Nadere eisen

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

Artikel 14 Verkeer

Link naar de toelichting op de bestemming "Verkeer".

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen met een functie voor hoofdzakelijk doorgaand verkeer, waarvan het aantal rijstroken niet meer dan twee bedraagt;
- fiets- en voetpaden;
- groenvoorzieningen en water;
- openbare nutsvoorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, de waterhuishouding, de energievoorziening en andere doeleinden van openbaar nut.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bouwwerken

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' mogen geen gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

14.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van lantaarnpalen zal ten hoogste 10 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 3 m bedragen.

14.3 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:

- de afmetingen van de bebouwing.

14.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.1 voor de bouw van (delen van) gebouwen en andere bouwwerken indien is aangetoond dat dit het behoud van de monumentale boom niet in gevaar brengt en de landschappelijke waarde van de boom niet aantast.

Artikel 15 Verkeer – Railverkeer

Link naar de toelichting op de bestemming "Verkeer - Railverkeer".

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- spoorwegen, met daarbij inbegrepen bermen, spoorwegovergangen en dergelijke railverkeersvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- water;

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder mede begrepen (vee)tunnels en viaducten;

met dien verstande dat:

- de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling, niet in een wijziging van het aantal spoorbanen en spoorwegovergangen voorziet.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van lantaarnpalen zal ten hoogste 10 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer, zal ten hoogste 3 m bedragen.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, het bebouwings- en landschapsbeeld (met name karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing), de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

Link naar de toelichting op de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- infrastructurele voorzieningen met een functie hoofdzakelijk voor bestemmingsverkeer;
 - garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- met daaraan ondergeschikt:
- groenvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen;
 - parkeervoorzieningen;
 - water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bouwwerken

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' mogen geen gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

16.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- de bouwhoogte van een garagebox zal ten hoogste 3 m bedragen.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6 m bedragen;
- de bouwhoogte van lantaarnpalen zal ten hoogste 10 m bedragen;
- de bouwhoogte van speelvoorzieningen zal ten hoogste 5 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 3 m bedragen.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 16.2.1 voor de bouw van (delen van) gebouwen en andere bouwwerken indien is aangetoond dat dit het behoud van de monumentale boom niet in gevaar brengt en de landschappelijke waarde van de boom niet aantast.

16.5 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 17 Wonen

Link naar de toelichting op de bestemming "Wonen".

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met:
 1. bestaande aan huis verbonden bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';
 2. bed and breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
 3. een zadelmakerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zadelmakerij';
 4. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 5. een zorgwoning, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';

met daaraan ondergeschikt:

- groenvoorzieningen;
- infrastructurele voorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen;

met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwwerken

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' mogen geen gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

17.2.2 Hoofdgebouwen ten behoeve van wonen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:

- de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal woningen;
- de voorgevel van het hoofdegebouw dient in de naar de weg gekeerde bouw-grens te worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' mag een hoofdegebouw worden gebouwd in de aangegeven bebouwingstypen;
- de afstand van een hoofdegebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdegebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdegebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
- de diepte van een hoofdegebouw bedraagt ten hoogste:
 1. 15 m bij vrijstaande woningen;
 2. 12,5 m bij halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
 3. de volledige diepte van het bouwvlak bij aaneengebouwde woningen;

- de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder is;
- de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte meer bedraagt dan is aangegeven, deze bestaande goothoogte de maximale goothoogte betreft;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', met dien verstande dat indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt dan is aangegeven, deze bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte betreft.

17.2.3 Hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen, afwijkende bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels', gelden in afwijking van het bepaalde in lid 17.2.2 de volgende regels:

- de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- het totaal aantal woningen bedraagt niet meer dan 45;
- een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd, dan wel:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' tot maximaal twee aaneen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' tot maximaal drie aaneen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' tot maximaal zeven aaneen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gestapeld', gestapeld bouwen is toegestaan
- de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m;
- de horizontale diepte van een hoofdgebouw, gemeten vanaf de voorgevel, mag niet meer bedragen dan 12,5 m, met dien verstande dat de horizontale diepte van vrijstaande woningen maximaal 15 m mag bedragen;
- de dakhelling zal niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd.

17.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 110% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf maximaal 50% van het achtererf mag bedragen;

2. 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;
 3. onverminderd het bepaalde onder 1 en 2 de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 85 m² mag bedragen;
- indien de oppervlakte van het hoofdgebouwen 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;
 - 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;
 - de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 - 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;
 - 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;
 - de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 3 m bedragen;
 - de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;
 - 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;
 - 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;
 - de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
 - de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 m bedragen;
 - aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
 - 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, tenzij in het bestemmingsplan anders is aangegeven;

- 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;
- bij woningen waarvan er horizontaal meer dan twee aaneen zijn gebouwd, mag de diepte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping achter de achtergevel van het hoofdgebouw, indien deze aan- of uitbouw, dit aangebouwde bijgebouw of deze aangebouwde overkapping breder is dan 50% van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 4 m.

17.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 3 m.

17.3 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:

- de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, 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, een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 17.2.1 voor de bouw van (delen van) gebouwen en andere bouwwerken indien is aangetoond dat dit het behoud van de monumentale boom niet in gevaar brengt en de landschappelijke waarde van de boom niet aantast;
- lid 17.2.2 sub a en lid 17.2.3 sub a, in die zin dat een hoofdgebouw aan de achterzijde buiten het bouwvlak wordt gebouwd, tot ten hoogste 3 m buiten het bouwvlak, mits:
 1. de bouwdiepte van de vrijstaande woning in totaal maximaal 15 m bedraagt en die van een aaneen gebouwde woning in totaal maximaal 12,5 m bedraagt;
 2. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;

3. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. er, indien sprake is van aaneen gebouwde woningen, een stedenbouwkundige samenhang is;
- lid 17.2.2, sub c en lid 17.2.3 sub d in die zin 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;
 - lid 17.2.2, sub f en g en lid 17.2.3 sub g en h in die zin dat de goot- en bouwhoogten worden vergroot tot niet meer dan 10% van die hoogtes;
 - lid 17.2.4, sub b, 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;
 - lid 17.2.4, sub d, e, f, g en h, met dien verstande dat bij uitbreiding van een bestaande aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan de goot- en bouwhoogte van het bestaande.

17.5 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep;
- 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 blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet 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;

- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn aangeduid als 'detailhandel';
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed en breakfast, tenzij de gronden zijn aangeduid als 'bed & breakfast'.

17.6 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 met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 17.5, sub c in die zin 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 blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet 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 op voor het woonmilieu, 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. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn 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;
- lid 17.5, sub f in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. 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;

2. in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld, moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
5. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
6. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
7. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
8. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
9. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
10. er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
11. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

- Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) 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.
- De onder sub 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 en/of gebruik betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

17.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- Het onder sub a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

- De onder sub a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.

Artikel 18 Wonen - Voormalige boerderijen

Link naar de toelichting op de bestemming "Wonen - Voormalige boerderijen".

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige boerderijen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met:
 1. sociale, culturele, medische, maatschappelijke en/of educatieve functie;
 2. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 3. kunstnijverheid, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kunstnijverheid';

met daaraan ondergeschikt:

- groenvoorzieningen;
- infrastructurele voorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen;

met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bouwvlak, tenzij het gronden betreft, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal zal bedragen;
- een hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelsgrens voorzover deze minder bedraagt;
- de goothoogte van een hoofdgebouw zal niet meer bedragen dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer bedragen dan 10 m dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.

18.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 110% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf maximaal 50% van het achtererf mag bedragen;
 2. onverminderd het bepaalde onder 1 de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
 3. onverminderd het bepaalde onder 1 en 2 de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 85 m² mag bedragen;
- indien de oppervlakte van het hoofdgebouwen 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;
 - 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;
 - de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 - 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;
 - 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;
 - de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 - de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;
 - 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;
 - de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt bedragen;
 - de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
 - de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 m bedragen;
 - aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
 - 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, tenzij in het bestemmingsplan anders is aangegeven;

- 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;
- bij woningen waarvan er horizontaal meer dan twee aaneen zijn gebouwd, mag de diepte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping achter de achtergevel van het hoofdgebouw, indien deze aan- of uitbouw, dit aangebouwde bijgebouw of deze aangebouwde overkapping breder is dan 50% van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 4 m.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 3 m.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon-situatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 18.2.1 sub c in die zin dat een hoofdgebouw aan de achterzijde buiten het bouwvlak wordt gebouwd, tot ten hoogste 3 m buiten het bouwvlak, mits:
 1. de bouwdiepte van de vrijstaande woning maximaal 15 m totaal bedraagt en van een aaneen gebouwde woning maximaal 12,5 m totaal bedraagt;
 2. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
 3. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. indien sprake is van aaneen gebouwde woningen moet er een stedenbouwkundige samenhang zijn;
- lid 18.2.1 sub in in die zin dat de afstand tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind tot ten hoogste 2,5 m;
- de in lid 18.2.1 sub f en g gegeven goot- en bouwhoogten tot niet meer dan 10% van die hoogtes;
- lid 18.2.2 sub a 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;

- lid 18.2.2 sub c, d, e, f en g met dien verstande dat bij uitbreiding van een bestaande aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan de goot- en bouwhoogte van het bestaande.

18.4 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:

- de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

18.5 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
- het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor logiesverstrekking;
- het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep;
- 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 voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet 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;
- f. het gebruik van voormalige agrarische (bij)gebouwen ten behoeve van opslag van goederen.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon-situatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 18.5 sub b en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 1. de oppervlakte van het woonhuis voorafgaand aan de splitsing minimaal 180 m² zal bedragen;
 2. er na splitsing ten hoogste twee woningen ontstaan;
 3. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
 4. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;
 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 7. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- lid 18.5 sub c en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. 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;
 2. 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;
 3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
 4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
 5. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
 6. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 7. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
 8. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
 9. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 10. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

11. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- lid 18.5 sub d en toestaan 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 blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet 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 op voor het woonmilieu, 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. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voorzover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met 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;
- lid 18.5 sub d en toestaan dat een woning in combinatie met een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang wordt gebruikt, mits:
 1. het gaat om een bedrijfsvorm uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven;
 2. het beroep of bedrijf wordt in ieder geval uitgeoefend door een van de bewoners van de woning die gelegen is op het perceel waar de activiteit plaatsvindt;
 3. de bedrijfsvloeroppervlakte voor een kinderdagverblijf of een buitenschoolse opvang:
 - a. in geval gebruik wordt gemaakt van de woning of bijgebouwen behorende bij de woning niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde gebouwen maar in ieder geval niet meer dan 45 m² van dat oppervlak, of;
 - b. in geval gebruik wordt gemaakt van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op hetzelfde perceel niet meer bedraagt dan 70 m² van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde bebouwing;

- c. met dien verstande dat de totale oppervlakte voor kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang tezamen niet meer dan in totaal 70 m² mag bedragen;
- 4. het parkeren vindt op eigen erf plaats;
- 5. er is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- 6. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- 7. er geen opslag plaatsvindt van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen;
- 8. er is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- lid 18.5 sub f en toestaan dat voormalige agrarische (bij)gebouwen worden gebruikt ten behoeve van opslag van goederen, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning mag worden verleend voor risicovolle inrichtingen en de ruimtelijke uitstraling van de hiermee gepaard gaande activiteiten, zoals de vervoersbewegingen, qua omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende dorpse (woon)omgeving.

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

- Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) 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.
- De onder sub 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 en/of gebruik betreffen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

18.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- Het onder sub a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- De onder sub a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.

Artikel 19 Wonen - Woongebouw

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- wonen in de vorm van een woongebouw;

met daaraan ondergeschikt:

- groenvoorzieningen;
- infrastructurele voorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen ten behoeve van wonen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:

- de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- het aantal woningen per woongebouw en per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, dan wel ten hoogste 6;
- de afstand van een hoofdgebouw 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;
- de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder is;
- de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte meer bedraagt dan is aangegeven, deze bestaande goothoogte de maximale goothoogte betreft;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', met dien verstande dat indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt dan is aangegeven, deze bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte betreft.

19.2.2 Bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen

Op of in deze gronden mogen geen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;

- 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.

19.3 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:

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

19.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, 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, een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:

6. lid 19.2.1 sub a en worden toegestaan dat een gebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de oppervlakte van het gebouw buiten het bouwvlak ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt.

19.5 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting.

Artikel 20 Leiding - Gas

Link naar de toelichting op de bestemming "Leiding - Gas".

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- hoofdgastransportleidingen en de instandhouding van ondergrondse hogedruk hoofdgastransportleidingen;
- met de daarbij behorende:
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mogen op of in deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in de bouwregels en toegestaan dat de in de andere daar voorkomende bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van gasleidingen.

20.4 Specifieke gebruiksregels

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

- het permanent opslaan van goederen;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken als risicogevoelig object.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 20.4 sub b en toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt als risicogevoelig object, mits:

- vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en goederen;
- het groepsrisico voldoende kan worden gemotiveerd.

20.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouw- werk zijnde, of van werkzaamheden

- Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
 3. het in de grond brengen van voorwerpen;
 4. het aanleggen of verharden van andere oppervlakteverhardingen;
 5. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen.
- De onder sub 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 betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van gasleidingen.

Artikel 21 Leiding - Riool

Link naar de toelichting op de bestemming "Leiding - Riool"

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- rioolpersleidingen en de instandhouding van ondergrondse rioolpersleidingen; met de daarbij behorende:
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mogen op of in deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in de bouwregels en toegestaan dat de in de andere daar voorkomende bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van rioolpersleidingen.

21.4 Specifieke gebruiksregels

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

- het permanent opslaan van goederen.

21.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
 3. het in de grond brengen van voorwerpen;
 4. het aanleggen of verharderen van andere oppervlakteverhardingen;
 5. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen.
- De onder sub 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 betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van rioolpersleidingen.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 2

Link naar de toelichting op de bestemming "Waarde - Archeologie".

22.1 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.

22.2 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:

- dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport over te leggen waarin de archeologische aarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- 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 sub 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.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen waarmee kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2, sub a. voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. De woorden 'het rapport als bedoeld onder sub a.' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

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

- Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) 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;
- De onder sub 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 vergunning;
 5. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.
 - De in onder sub 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.

22.5 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.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 3

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden.

23.2 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 100 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport over te leggen waarin de archeologische aarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- 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 sub 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.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen waarmee kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2, sub a. voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. De woorden 'het rapport als bedoeld onder sub a.' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

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

- Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 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;
- De onder sub 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 vergunning;
 5. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.
 - De onder sub 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.

23.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' 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.

Artikel 24 Waarde - Landschap

Link naar de toelichting op de bestemming "Waarde - Landschap".

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aanwezige landschappelijke waarden, zoals een houtwal.

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de andere daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar gebouw niet mag worden gebouwd. De gebouwen die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervan uitgezonderd.

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

- Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het aanbrengen van opgaande beplanting; het aanbrengen van verhardingen;
 2. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 30 cm;
 3. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 30 cm en met een grotere oppervlakte dan 500 m²;
 4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm en over een groter oppervlak dan 500 m²;
 5. het verlagen van het waterpeil;
 6. het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op een oppervlakte groter dan 500 m²;
 7. 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.
- 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 aanlegvergunning.

- De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover door de werken en werkzaamheden aan de bebossing, bossingels en groenstructuren geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 25 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 26 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- het storten van puin en afvalstoffen;
- de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels**27.1 vrijwaringszone - radiotelescoop**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radiotelescoop' geldt de volgende regel:

Voorzover bouwwerken en andere werken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsregels en die mogelijke storingsgevolgen voor de radiotelescoop kunnen veroorzaken, zijn gelegen binnen de als zodanig aangegeven zonering van de radiotelescoop, zal rekening worden gehouden met de storingsvrijheid van de observatieposten. Omtrent de mogelijke storingsgevolgen zal bij het vergunning verlenen, dan wel het toestemming verlenen vooraf overleg worden gepleegd met de Stichting ASTRON teneinde een zoveel mogelijk ongestoord functioneren van de observatieposten te kunnen bewerkstelligen.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

28.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen waarmee kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- het plan in die zin dat antenne- of alarmmasten tot een bouwhoogte van 25 m mogen worden gebouwd;
- het plan in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, voorzover de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- het plan in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- het plan in die zin 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 mogen worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 3 m.
- het plan in die zin dat de gronden mogen worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak, met dien verstande dat de volgende voorwaarden gelden:
 1. de paardrijbak mag uitsluitend binnen het bestemmingsvlak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik worden aangelegd;
 2. de paardrijbak dient zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg te worden gesitueerd;
 3. de paardrijbak mag uitsluitend achter de woning worden gesitueerd;
 4. er mag geen hinder (geur, geluid, licht en stof) worden veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van 30 meter tussen de paardrijbak en woningen van derden);
 5. er mag geen onevenredige verstoring van het bodemarchief worden veroorzaakt;
 6. er mogen geen bouwwerken ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak worden aangebracht.

28.1.1 Toetsingscriteria

De onder lid 28.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Artikel 29 Overige regels

29.1 Afstemming welstand

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte;
- de plaatsing op het bouwperceel:

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden voor het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:

1. de goot- en bouwhoogte van gebouwen met niet meer dan 25% afwijken van de toegestane goot- en bouwhoogte;
2. de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

Eisen met betrekking tot kapvormen, dakhellingen en de nokrichting worden voor zover nodig gesteld in het kader van artikel 12a van de Woningwet.

29.2 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard, blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 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.

30.2 Overgangsrecht gebruik

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

Deze regels worden aangehaald als:

**'Regels van het bestemmingsplan Hooghalen'
van de gemeente Midden-Drenthe.**

Behorend bij het besluit van

===

BIJLAGE 1

Staat van bedrijven

SBI-1993	SBI-2008	NR.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
-	-	-									
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30		10	30		2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30		2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	30		2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30		2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30		0	30		2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10		1
222. 6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30		2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10		1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	30		2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30		2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D	2

223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10		1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN								
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:								
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	30		2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN								
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:								
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30		2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	30		2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.								
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30		2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	30		2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10		1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30		2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30		2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30		10	30		2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								

			ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10		30	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10		30	D 2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0		10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R	30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0		10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0		10	D 1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10		30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0		10	1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30		30	R	30	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0		30	2

PLANGEBIED

Plangebied

ENKELBESTEMMINGEN

- AW
- Agrarisch met waarden
- B
- Bedrijf
- B-N
- Bedrijf - Nutsvoorziening
- BO
- Bos
- G
- Groen
- H
- Horeca
- M
- Maatschappelijk
- N
- Natuur
- R
- Recreatie
- S
- Sport
- S-M
- Sport - Manege
- V
- Verkeer
- V-R
- Verkeer - Railverkeer
- V-VB
- Verkeer - Verblijfsgebied
- W
- Wonen
- W-V
- Wonen - Voormalige boerderijen
- W-WG
- Wonen - Woongebouw

artikelnummers overeenkomstig de regels

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- waardevolle boom
- zorgwoning

BOUWAANDUIDINGEN

- aaneengebouwd
- gestapeld
- plat dak
- kenmerkend
- specifieke bouwaanduiding - 1
- specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels
- specifieke bouwaanduiding - monument
- twee-aaneen
- vrijstaand

BOUWVLAK

- bouwvlak

MAATVOERINGEN

- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximum aantal wooneenheden
- maximum bebouwingspercentage (%)

DUBBELBESTEMMINGEN

- L-G

Leiding - Gas
- L-R

Leiding - Riol
- WR-A2

Waarde - Archeologie 2
- WR-A3

Waarde - Archeologie 3
- WR-L

Waarde - Landschap

GBIEDSAANDUIDINGEN

- vrijwaringszone - radiotelescoop

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- bed & breakfast
- bedrijf aan huis
- bedrijfswoning
- detailhandel
- garage
- specifieke vorm van agrarisch - agrarisch
- dienstverlenend bedrijf
- specifieke vorm van bedrijf - overstort riolering
- specifieke vorm van bedrijf - zadelmakerij
- specifieke vorm van detailhandel - kunst-nijverheid
- specifieke vorm van wonen - gestapeld

VERKLARING

- ondergrond ontleend aan de GBKN

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	30-11-12		RDL
ontwerp	21-05-12		RDL
concept	20-04-12		RDL

GEMEENTE MIDDEN-DRENTE
BESTEMMINGSPLAN HOOGHALEN

code: 11-43-03 | ICN: NL.IMRO.1731:Hooghalen-ONT | formaat: 900 x 1020 mm | schaal: 1:1000 | kaart: 1/3

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9002 EJ Oerkerk.
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oerkerk
tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl



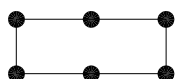


code: 11-43-03	IDN: NL.IMRO.1731.Hooghalen-ONT1	formaat: 840 x 950 mm	schaal: 1:1000	kaart: 2/3
----------------	----------------------------------	-----------------------	----------------	------------



buro wijn
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

PLANGEBIED



Plangebied

ENKELBESTEMMINGEN

artikelnummers overeenkomstig
de regels

AW	Agrarisch met waarden	3
B	Bedrijf	4
B-N	Bedrijf - Nutsvoorziening	5
BO	Bos	6
G	Groen	7
H	Horeca	8
M	Maatschappelijk	9
N	Natuur	10
R	Recreatie	11
S	Sport	12
S-M	Sport - Manege	13
V	Verkeer	14
V-R	Verkeer - Railverkeer	15
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied	16
W	Wonen	17
W-V	Wonen - Voormalige boerderijen	18
W-WG	Wonen - Woongebouw	19

DUBBELBESTEMMINGEN

L-G	Leiding - Gas	20
L-R	Leiding - Riool	21
WR-A2	Waarde - Archeologie 2	22
WR-A3	Waarde - Archeologie 3	23
WR-L	Waarde - Landschap	24

GEBIEDSAANDUIDINGEN



vrijwaringszone - radiotelescoop

BOUW

